

Mering

# Maison mitoyenne élégante dans un quartier recherché

---

**CODE DU BIEN: 25122144**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

---

**PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 99 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122144	Prix d'achat	549.000 EUR
Surface habitable	ca. 115 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	2002		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain, 10000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2035	Consommation finale d'énergie	12.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	A+
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

## La propriété



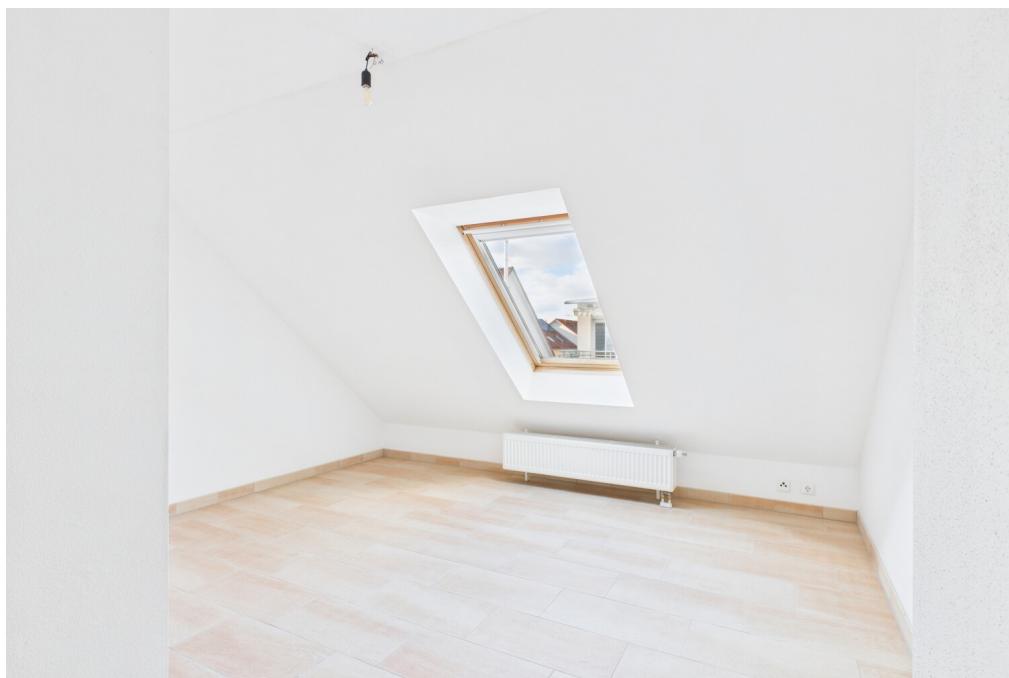
CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

## La propriété



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

# Capital



MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

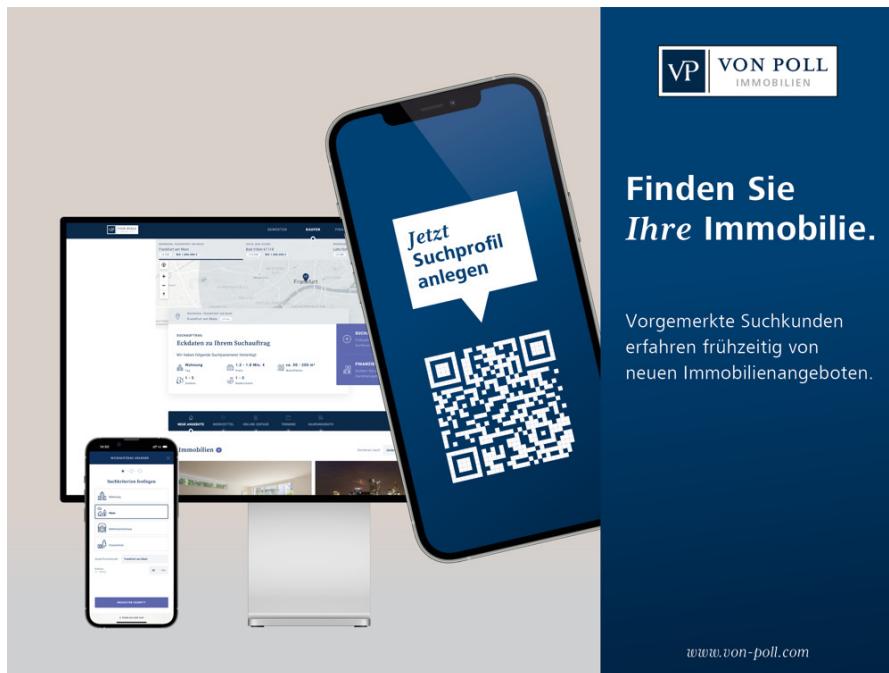
## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne, construite en 2002 et impeccablement entretenue, allie un style de vie raffiné à un agencement bien pensé et une élégance intemporelle. Avec ses prestations haut de gamme, ses lignes épurées et son emplacement calme et familial, elle représente une demeure idéale pour les familles ou les couples exigeants qui privilient la qualité et le confort. Dès l'entrée, le vaste séjour/salle à manger impressionne par son agencement ouvert et ses baies vitrées qui inondent l'espace de lumière naturelle et créent une transition harmonieuse vers la terrasse ensoleillée et le jardin paysager. Ici, vous pourrez profiter de moments de détente en plein air, dans une atmosphère apaisante. La cuisine moderne s'intègre parfaitement à l'ensemble et offre un cadre idéal pour cuisiner et partager des repas. L'ensemble du rez-de-chaussée bénéficie d'une ambiance lumineuse et accueillante, témoignant de l'excellent état de la propriété. À l'étage, vous trouverez deux chambres aux proportions harmonieuses, parfaites pour servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureau, ainsi qu'une salle de bains bien entretenue avec des équipements intemporels. Le grenier aménagé est le point fort de cette propriété : il offre une grande flexibilité d'aménagement – en espace de vie spacieux et ouvert, en studio élégant, ou divisé en deux chambres séparées. Ici, chacun peut concrétiser ses envies. L'espace de vie est complété par un sous-sol entièrement aménagé, offrant un espace de rangement supplémentaire et un lieu pour ses loisirs ou les tâches ménagères. La maison est située dans un quartier résidentiel très prisé et familial de Mering – calme et central. Commerces, écoles, crèches et infrastructures de loisirs sont à quelques minutes seulement. La propriété est disponible immédiatement – installez-vous, sentez-vous chez vous et profitez-en !

**CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering**

## Détails des commodités

- Ruhige und familienfreundliche Lage
- Optimale Raumaufteilung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Gehobene Ausstattung
- Einbauküche
- Holzfenster im Dachgeschoss
- Bad mit Badewanne sowie Dusche
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Hobbyraum
- Wärmeverbundsystem
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz

**CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering**

## Tout sur l'emplacement

Die Marktgemeinde Mering ist Heimat für rund 15.000 Einwohner und damit der drittgrößte Ort im Landkreis Aichach-Friedberg.

Mering zeigt sich modern und aufgeweckt aber auch idyllisch und ländlich.

Das wird an den vielen verschiedenen Möglichkeiten, die der Ort bietet besonders sichtbar.

Es gibt über 100 Vereine, ein Freibad mit ausgedehnten Liege- und Spielwiesen, eine moderne Bücherei sowie alle notwendigen Geschäfte für den täglichen Bedarf.

Restaurants und Cafés laden zu geselligen Stunden ein. Auch ein breites Angebot von Geschäften ermöglicht einen Einkaufsbummel durch den Ort. Immer freitags findet ein Wochenmarkt auf dem großzügigen Marktplatz statt, der seit einiger Zeit über kostenloses W-LAN (Hotspot) für die Bürger verfügt. Mering zeichnet sich auch durch soziale Einrichtungen wie beispielsweise die Kleiderkammer, das Bürgernetz, die Tafel oder die Vereinigung Mering ist bunt, die sich gegen Intoleranz und für Gleichberechtigung einsetzt, aus.

In Mering gibt es zwei Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium. Für die Unterbringung und Versorgung der jüngeren Kinder stehen mehrere Kindertagesstätten, ein Ferienkindergarten und ein Hort zur Verfügung. Schnelles Internet ist für die 3.800 Haushalte von Mering selbstverständlich.

Nur wenige Minuten von Mering entfernt ist das Erholungsgebiet der Lechstaustufe 23 „Mandichosee“. Rad- und Wanderwege im Umkreis laden zu Ausflügen ins Grüne ein. Die angebotenen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung halten für jeden Geschmack etwas vor.

Durch diese günstige Lage und die sehr gute Anbindung bietet Mering auch für Pendler einen optimalen Standort.

Vom Bahnhof erreichen Sie München in ca. 20 Minuten, Augsburg in ca. 17 Minuten. Die nahegelegene A8, B17, B2 ermöglichen von hier aus schnelle Anschlussmöglichkeiten in Richtung Stuttgart oder München. Den Münchener Flughafen erreichen Sie in ca. 40 Autominuten.

**CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 12.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25122144 - 86415 Mering**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)