

Merching

RESERVIERT: Neubau - energieeffizient - sofort bezugsfertig

????????? ??????????: 23122061

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 145,67 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 336 m²

??????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ??? ??????

???????? ?????????	23122061
???????????	ca. 145,67 m ²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	5
????????????? ??? ?????????	4
?????????	1
????? ?????????????	2023 (?)
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????

????? ???????	749.000 EUR
?????	
????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 0 m ²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 23122061 - 86504 Merching

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	LUFTWP	???????? ??????? ????????????	20.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.05.2031	???????????? ?????????????? ???????????	A+
????? ???????????	???????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ????????



www.von-poll.com



www.von-poll.com

???????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ????????



???????? ??????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ?????????



???????? ??????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ?????????



???????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ?????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

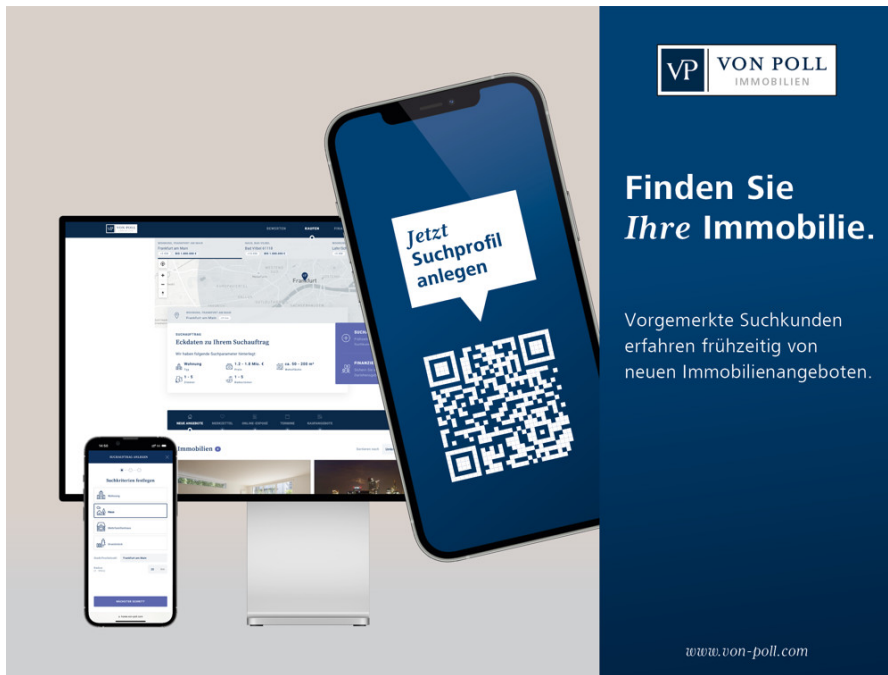
von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

???????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



??????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

?? ????????

VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/augsburg

??????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

??? ?????? ?????????

Bei dieser traumhaften Immobilie handelt es sich um ein 2023 fertiggestelltes Effizienzhaus 55 mit hervorragender Verkehrsanbindung. Hochwertig und modern - erwarten Sie viele Vorzüge mit einem gemütlichen sowie großzügigen und durchdachten Raumkonzept. Die Verwendung hochwertiger Materialien machen dieses Haus zu einer besonders wertigen Immobilie. Bei der Planung wurde insbesondere auf Energieeffizienz geachtet. Die eingebaute Luft-/Wasser-Wärmepumpe und die Verwendung energierelevanter Baumaterialien gewährleistet ein kostengünstiges und umweltschonendes Wohnen nach neuesten Vorgaben. Schon beim Eintritt in das Haus spürt man die durchdachte Architektur und das moderne Konzept von großzügigem Wohnen. Das Herzstück der Doppelhaushälfte, der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche, fordert regelrecht gemeinsames Kochen mit Freunden und der ganzen Familie, geselliges Beisammensein und gemütliche Stunden. Bodentiefe Fenster erlauben den Blick in den zukünftigen Garten und auf die umlaufende Terrasse. Hier kann man zu allen Tageszeiten Entspannung pur erleben. Im Obergeschoss stehen Ihnen insgesamt drei gut geschnittene Zimmer und ein elegantes, voll ausgestattetes Bad mit Fenster zur Verfügung. Von hieraus können Sie beim Relaxen abends den Sternenhimmel bewundern. Im ausgebauten Dachgeschoss finden Sie ein Studio, das man als Arbeitszimmer oder individuellen Rückzugsort einrichten könnte. Auch hier erhellen die bodentiefen Fenster den kompletten Raum und schaffen eine angenehme Atmosphäre mit Weitblick über die Felder. Mit einem Außenstellplatz und einem Carport ist auch für ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge gesorgt. Wer ein wertbeständiges und energieeffizientes Zuhause in begehrter Lage sucht, wird sich hier sofort zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Sie.

??????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

???????????????? ???? ?????????

- beliebte Lage
- schnelle/gute Anbindung
- Neubau (Erstbezug)
- Effizienzhaus 55
- optimale Raumaufteilung
- Fußbodenheizung
- hochwertige Ausstattung
- Wohnraumlüftungsanlage
- elektrische Außenjalousien
- exklusive Holzelemente
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Fenster, Wanne, ebenerdiger Dusche, 2 Waschbecken und WC
- Dachstudio
- Carport
- Außenstellplatz
- Fahrradschuppen
- Sofort bezugsfrei

??????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

??? ??? ??? ???????????

Die Gemeinde Merching ist aufgrund ihrer Nähe zu Mering, und der hervorragenden Zuganbindung nach München sehr beliebt. Dort gibt es vielfältige Möglichkeiten, wie z.B. 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 statt. Soziale Einrichtungen wie beispielsweise die Kleiderkammer, das Bürgernetz, die Tafel oder die Vereinigung Mering ist bunt, finden Sie dort. In Mehring 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. Nur wenige Minuten von Merching 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 Merching auch für Pendler einen optimalen Standort. Vom Bahnhof Mehring 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.

??????? ?????????: 23122061 - 86504 Merching

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 20.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist A+. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

???????? ??????????: 23122061 - 86504 Merching

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com