

Mering – Mering

Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in beliebter Pendler-Lage

????????? ??????????: 24122024

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 430.000 EUR • ??????????: ca. 138 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 513 m²

???????? ??????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ?????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

?? ??? ??????

???????? ?????????	24122024	???? ?????	430.000 EUR
????????	ca. 138 m²	????	
???? ?????	????????????????	????????	Käuferprovision
??????????????	???????? ?? ??		beträgt 2,38 % (inkl.
	????????		MwSt.) des
????????	5		beurkundeten
??????????????	3	????????	Kaufpreises
????????		????????????	
????????	1	????????????????????	ca. 186 m²
???? ?????????	1972	????	
????? ?????????	1 x ?????	????	????????, ?????????

???????? ??????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	251.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	21.03.2034	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????		

??????? ?????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

?? ????????



??????? ???????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

?? ????????



Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????? : 24122024 - 86415 Mering – Mering

?? ????????

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ?????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

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

In beliebter Lage von Mering erwartet Sie diese sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit viel Potenzial. Das Haus verfügt über eine gut durchdachte Raumaufteilung und eine zusätzliche Ausbaureserve im Dachgeschoss. Hier haben Sie die Möglichkeit Ihre eigenen Wohn- und Gestaltungswünsche einfließen zu lassen. Haben Sie noch keine Ideen? Kein Problem, eine fertige Projektierung mit Umsetzungsmöglichkeiten steht Ihnen auf Wunsch zur Verfügung. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 513 m² haben Sie viel Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Gestalten Sie mit dieser Immobilie Ihr zukünftiges Zuhause.

??????? ?????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

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

- beliebte Lage
- sanierungsbedürftig
- großer Wohnbereich
- separate Küche
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- großzügige Terrasse und Balkon
- Garage
- fertige Projektierung mit Umsetzungsmöglichkeiten vorhanden

??????? ?????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

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

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. Mering zeichnet sich auch durch soziale Einrichtungen 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.

??????? ?????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 251.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24122024 - 86415 Mering – Mering

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

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com