

Mering

## Stílusos sorház egy keresett helyen

**VP azonosító: 25122144**



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

**VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 115 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 99 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Áttekintés

VP azonosító	25122144	Vételár	549.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 115 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	2002		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Mélygarázs, 10000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	12.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Az ingatlan



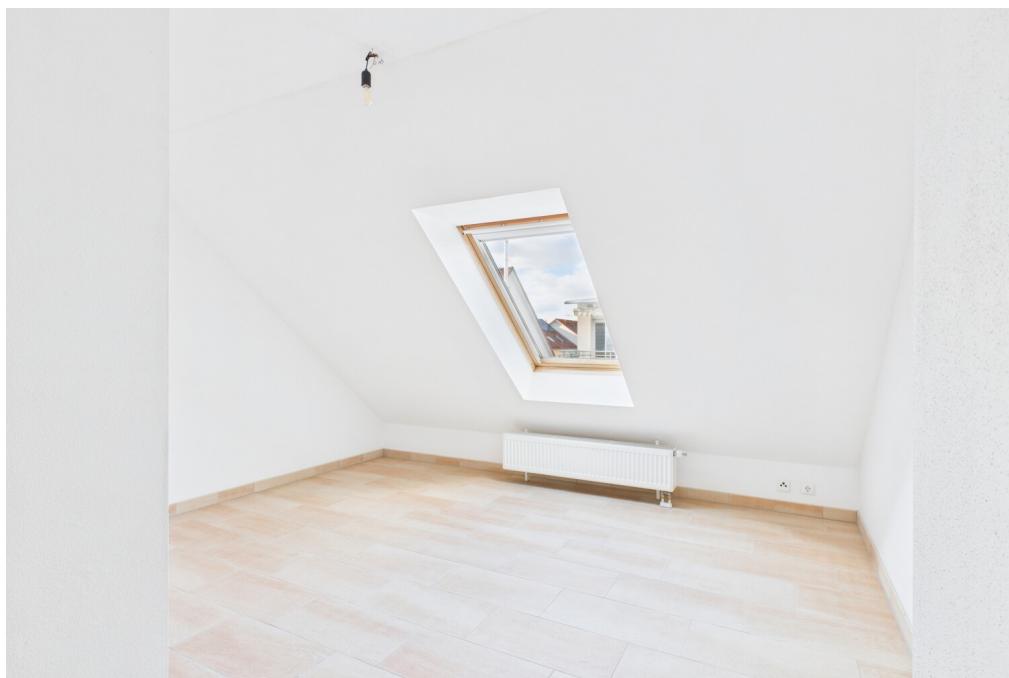
VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Az ingatlan



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

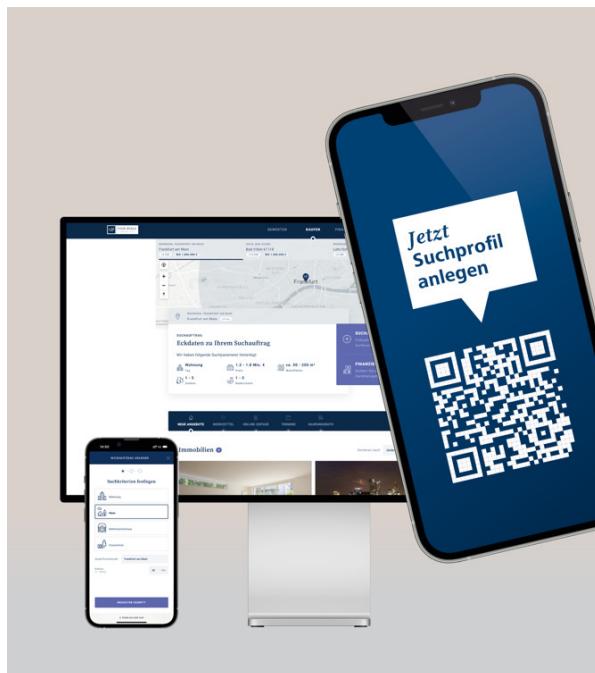
## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Az ingatlan



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Az elso benyomás

Ez a 2002-ben épült, gondosan karbantartott sorház a stílusos életet ötvözi a jól megtervezett alaprajzzal és az idotlen eleganciával. Kiváló tulajdonságaival, letisztult vonalaival és csendes, családbarát elhelyezkedésével az ingatlan ideális otthont kínál igényes családok vagy párok számára, akik értékelik a minoséget és a kényelmet. A házba belépve a tágas nappali és étkezo nyitott teru kialakításával és a padlótól a mennyezetig éró ablakaival lenyugözo, amelyek természetes fényvel árasztják el a teret, és harmonikus átmenetet teremtenek a napsütötte terasz és a gyönyörűen parkosított kert felé. Itt pihentető órákat tölthet a szabadban – egy kellemes hangulatú menedéket. A modern konyha tökéletesen illeszkedik az összképbe, és tökéletes helyszínt kínál a közös fozéshez és étkezésekhez. Az egész földszint világos és barátságos hangulatú, ami kiemeli az ingatlan kiváló állapotát. Az emeleten két arányos szoba található, amelyek ideálisak hálószobának, gyerekszobának vagy dolgozószobának, valamint egy jól karbantartott fürdoszoba idotlen berendezéssel. Az átalakított tetőter az ingatlan fénypontra: sokféle felhasználási módot kínál – legyen szó akár tágas, nyitott teru nappaliról, stílusos stúdióról, vagy két különálló szobára osztott helyiségről. Itt az egyéni lakhatási álmok tökéletesen megvalósíthatók. A lakóteret kiegészíti a teljesen befejezett pince, amely további tárolóhelyet és helyet biztosít hobbikhoz vagy házimunkához. A ház Mering egy keresett, családbarát lakóövezetében található – csendes, mégis központi helyen. Üzletek, iskolák, óvodák és szabadidős létesítmények mindössze pár percnire vannak. Az ingatlan azonnal beköltözhető – költözzön be, érezze otthon magát, és élvezze.

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25122144 - 86415 Mering

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez*

---

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