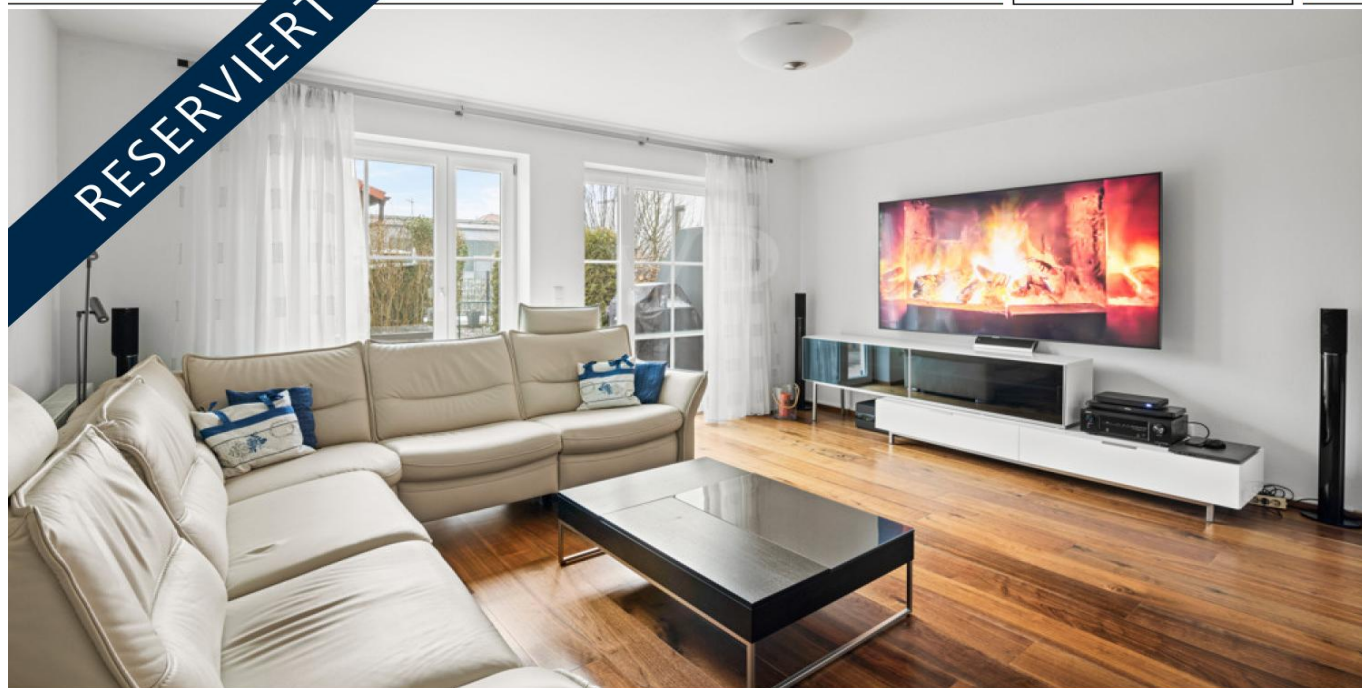


Mering

## RISERVATO: Disponibile da subito: Luminosa casa a schiera con collegamenti perfetti per i pendolari

Codice oggetto: 23122018

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 675.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 204 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	23122018
Superficie netta	ca. 131 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2004
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	675.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

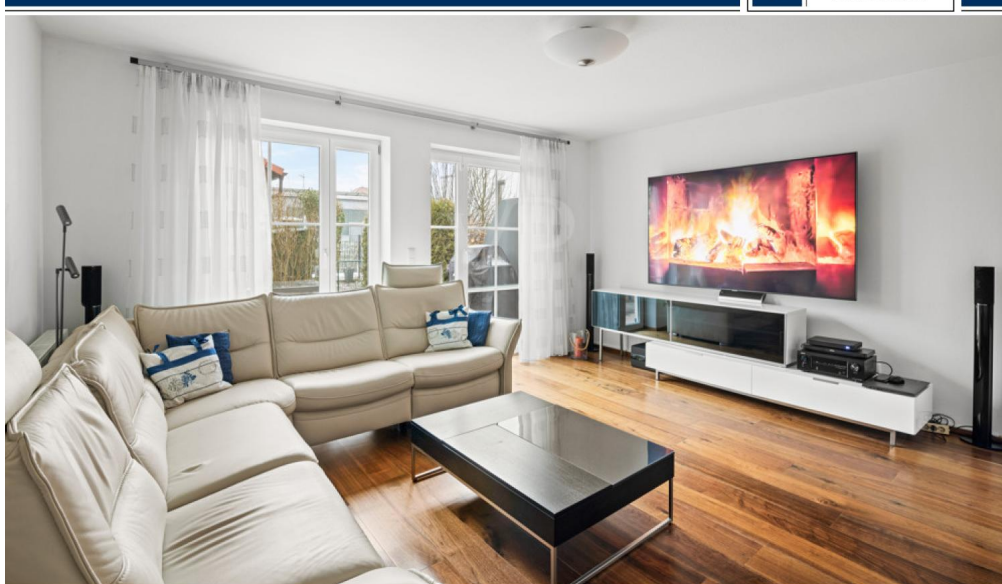
Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	99.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	31.01.2033	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## La proprietà



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



Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## La proprietà





Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## La proprietà



Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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



Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## La proprietà



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## Una prima impressione

Vi presentiamo una luminosa, accogliente e adatta alle famiglie, villetta a schiera in una posizione ambita a Mering. Costruita nel 2004, questa casa colpisce per la sua disposizione spaziosa, gli arredi moderni e di alta qualità e l'eccellente comfort abitativo. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo open space con finestre a tutta altezza e accesso diretto alla terrazza soleggiata e al giardino ben curato, il luogo perfetto per rilassarsi nelle giornate calde. La moderna cucina attrezzata vi invita a cucinare insieme in famiglia. Al piano superiore troverete due comode camere da letto e un ampio bagno con luce naturale. Una delle camere da letto ha una stanza adiacente, ideale da utilizzare come spogliatoio, ufficio o per le vostre idee di arredamento individuali. Il monocale mansardato, ben progettato e dotato di bagno privato, amplia lo spazio abitativo con una generosa superficie aggiuntiva. Questa attraente proprietà è completata dal garage singolo direttamente annesso. Abbiamo suscitato il vostro interesse? Allora non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## Dettagli dei servizi

- Ruhig und zentral gelegen
- Optimale Raumaufteilung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- Hochwertige Ausstattung
- Kochbereich mit Einbauküche
- 2 Bäder
- Hobbyraum
- Gepflegter Garten
- Garage

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## Tutto sulla posizione

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. Mering durch breites Angebot 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.

Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 31.1.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 99.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.



Codice oggetto: 23122018 - 86415 Mering

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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