

Mering

# RESERVIERT: Stilvolles Reihenmittelhaus in begehrter Lage

Número da propriedade: 25122144



PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 115 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 99 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Numa vista geral

Número da propriedade	25122144
Área	ca. 115 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 10000 EUR (Venda)

Preço de compra	549.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	12.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.03.2035	Classificação energética	A+
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2002

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## O imóvel





Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## O imóvel



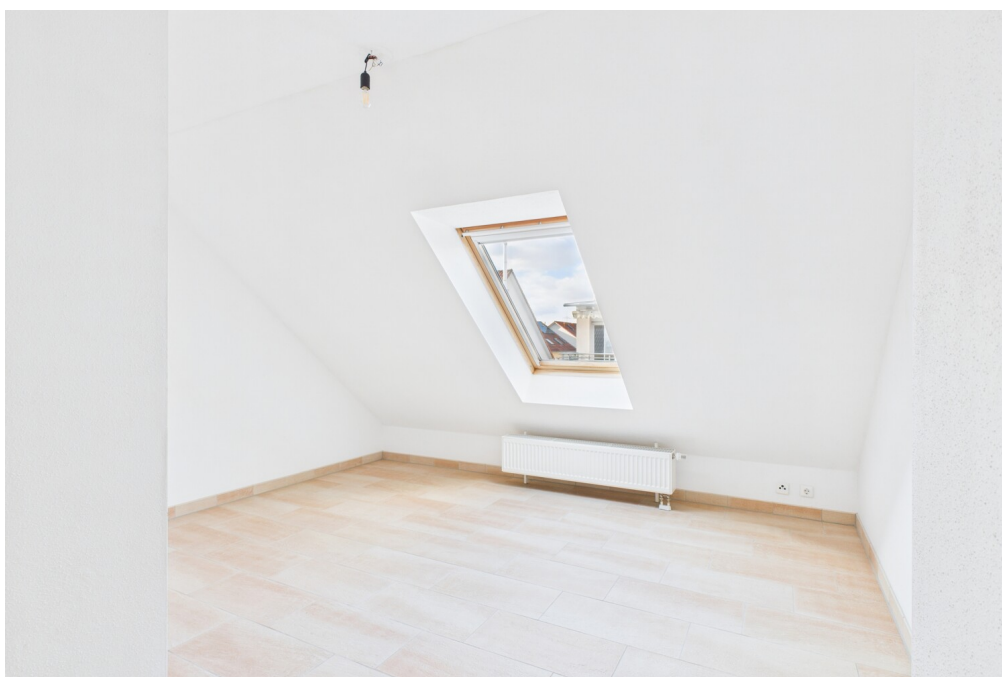
Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## O imóvel



Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## O imóvel



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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## O imóvel

**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

**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Uma primeira impressão

Dieses äußerst gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2002 vereint stilvolles Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und zeitloser Eleganz.

Mit seiner gehobenen Ausstattung, der klaren Architektur und der ruhigen, familienfreundlichen Lage präsentiert sich die Immobilie als ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Bereits beim Betreten des Hauses überzeugt der großzügige Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Gestaltung und den bodentiefen Fenstern, die viel Licht hereinlassen und einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse sowie zum liebevoll angelegten Garten schaffen. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen – ein Rückzugsort mit Wohlgefühlcharakter.

Die moderne Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Das gesamte Erdgeschoss besticht durch eine helle, freundliche Atmosphäre, die den hervorragenden Pflegezustand der Immobilie unterstreicht.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen, sowie ein gepflegtes Badezimmer mit zeitloser Ausstattung.

Das ausgebaute Dachgeschoss stellt das besondere Highlight dieser Immobilie dar: Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiger, offener Wohnraum, stilvolles Atelier oder in zwei separate Zimmer unterteilt. Hier lassen sich individuelle Wohnräume perfekt verwirklichen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das vollständig unterkellerte Untergeschoss, das zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys oder Hauswirtschaft bietet.

Das Haus befindet sich in einer äußerst beliebten, familienfreundlichen Wohnlage von Mering – ruhig, aber dennoch zentral. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Immobilie ist sofort bezugsfertig – einziehen, wohlfühlen und genießen.

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25122144 - 86415 Mering

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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