

Mehring

# Exklusive Maisonette-Wohnung: Modernes Juwel für anspruchsvolle Wohnträume

Objektnummer: 24338033

Neuvorstellung



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

KAUFPREIS: 415.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Auf einen Blick

Objektnummer	24338033	Kaufpreis	415.000 EUR
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Bezugsfrei ab	10.12.2024	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2013		
Stellplatz	1 x Carport, 8000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 12000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	57.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.03.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2011



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie





Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

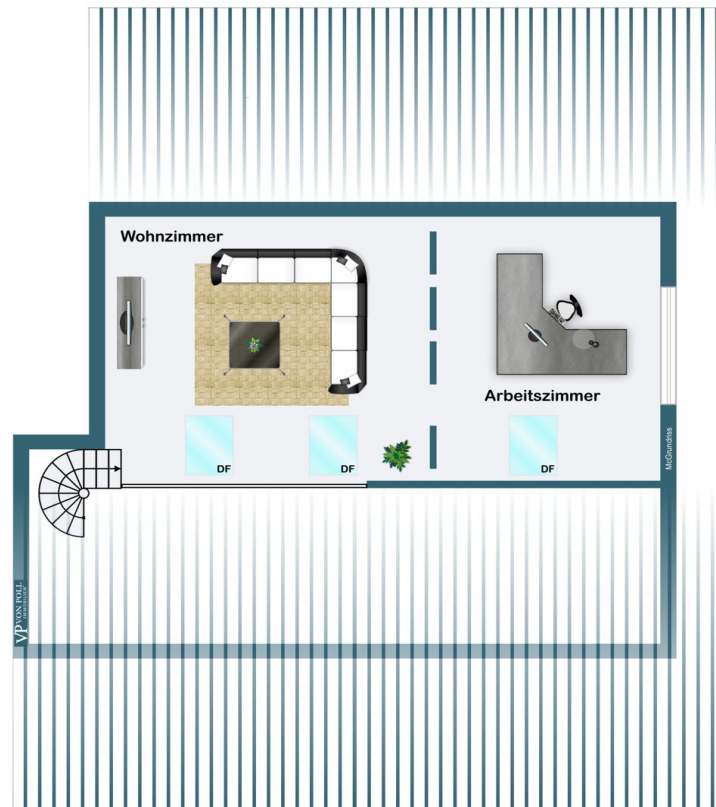
## Die Immobilie



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Ein erster Eindruck

Exklusive Maisonette-Wohnung: Modernes Juwel für anspruchsvolle Wohnträume Diese exklusive Maisonette-Wohnung verbindet stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen mit modernem Design und behaglichem Wohnkomfort. Im ersten Obergeschoss eines energieeffizienten 4-Familienhauses gelegen, überzeugt die Wohnung durch ihre ruhige Lage am naturnahen Ortsrand von Mehring-Öd. Auf knapp 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Komfort, Stil und Funktionalität. Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete, ca. 45 m<sup>2</sup> große Bereich für Kochen, Essen und Wohnen. Dieser beeindruckt durch die luftige Raumhöhe, den offenen Sichtdachstuhl, die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel inklusive angrenzender Speisekammer sowie den Blick auf die Feuerstelle am stilvollen Kamin. Zeitlos schöne Bodenbeläge und der offene Kamin vor der Natursteinwand verleihen dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Das großzügige Elternschlafzimmer, das helle Kinderzimmer, das moderne Badezimmer mit bodengleicher Großraumduche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC lassen keine Wünsche offen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Zimmer, das als geräumige Ankleide, Büro oder zusätzliches Kinderzimmer für Komfort und Flexibilität sorgt. Der vollständig überdachte Südbalkon bietet eine kleine Oase der Ruhe und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Über eine offene Treppe gelangen Sie auf die Galerie bzw. ins Dachgeschoss der Maisonette-Wohnung, das mit knapp 30 m<sup>2</sup> zusätzlichen Freiraum bietet. Der Bereich ist in zwei Zonen unterteilt, und die großen Dachflächenfenster fluten den Raum mit Tageslicht, wodurch eine freundliche Atmosphäre entsteht. Ob als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Wohnraum – die Gestaltungsmöglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Neben der hochwertigen Ausstattung beeindruckt diese Immobilie auch durch ihre nachhaltige Gebäudetechnik. Eine Grundwasserwärmepumpe und eine Solaranlage sorgen für eine umweltfreundliche, kosteneffiziente Beheizung und garantieren niedrige Betriebskosten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großen Kellerraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss und komfortablem Sockel für Waschmaschine und Trockner. Zur Wohnung gehören eine Garage mit vorgelagertem Stellplatz, zusätzliche Lagerfläche im Dachstuhl der Garage sowie ein praktischer Carport, der direkt an die Garage angrenzt. Diese Maisonette-Wohnung ist die perfekte Symbiose aus modernem Komfort, hochwertiger Ausstattung und stilvoller Architektur. Sie bietet ein privates, ruhiges Umfeld mit vielen Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe. Ein Zuhause, das durch Stil, Funktionalität und eine exklusive Atmosphäre überzeugt – ideal für anspruchsvolle Bewohner! Interesse geweckt? Im nächsten Schritt bitten wir Sie um eine schriftliche Anfrage (Immobilienportal, Homepage, E-Mail) mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Gerne vereinbaren wir anschließend einen Besichtigungstermin, um gemeinsam mit Ihnen Ihr neues Zuhause zu entdecken. Wir freuen uns auf Ihre Nachricht! Hier geht es zur virtuellen Besichtigungstour (360° Rundgang in der Immobilie):

<https://tour.ogulo.com/kWWA>

Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Alles zum Standort

Mehring ist eine malerische Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Altötting, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Alpenvorlandes. Die Gemeinde liegt strategisch günstig zwischen den Städten Burghausen und Altötting, die beide kulturelle, historische und wirtschaftliche Anziehungspunkte der Region sind. Mit einer Entfernung von etwa 100 Kilometern östlich von München und knapp 50 Kilometern nordwestlich von Salzburg bietet Mehring eine ausgezeichnete Anbindung an bedeutende urbane Zentren. Ein Highlight der Umgebung ist die historische Stadt Burghausen, die nur wenige Kilometer von Mehring entfernt liegt. Burghausen ist bekannt für ihre weltlängste Burg, eine beeindruckende Festungsanlage, die sich über eine Länge von 1.051 Metern erstreckt. Diese Burganlage thront majestätisch über der Altstadt und dem Wörhrsee und bietet nicht nur einen faszinierenden Einblick in die Geschichte der Region, sondern auch einen atemberaubenden Panoramablick auf das Umland. Die Burg ist ein bedeutendes Wahrzeichen der Region und zieht jährlich zahlreiche Touristen und Geschichtsinteressierte an. Zusätzlich bietet Burghausen mit seiner charmanten Altstadt, kulturellen Veranstaltungen und lebendigen Kunstszene ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die naturnahe Umgebung von Mehring wird durch die Flüsse Inn, Salzach und Alz geprägt. Diese Flüsse und die umgebende Landschaft bieten eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Wassersport. Umgeben von sanften Hügeln, dichten Wäldern und weiten Feldern ist Mehring ein idealer Ort für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Ob Jogging, Wandern oder gemütliche Spaziergänge – hier findet man Ruhe und Inspiration inmitten unberührter Natur. Dank seiner verkehrsgünstigen Lage ist Mehring über die Bundesstraße B12 sowie das gut ausgebaute regionale Straßennetz problemlos erreichbar. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen wie der Autobahn A94, die München mit Passau verbindet, unterstreicht die Attraktivität der Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zu Altötting, einem bekannten Wallfahrtsort, der kulturelle und spirituelle Impulse bietet. Insgesamt zeichnet sich Mehring durch seine harmonische Verbindung von ländlichem Charme, hervorragender Infrastruktur und einer naturnahen Lebensqualität aus.

Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 57.65 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24338033 - 84561 Mehring

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8 Mühldorf am Inn  
E-Mail: [muehdorf@von-poll.com](mailto:muehdorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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