

Mering – Mering

# Sofort bezugsbereit: Gemütliches, ruhiges Wohnen mit bester Anbindung

Objektnummer: 23122054



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

**KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 236 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

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

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Auf einen Blick

Objektnummer	23122054
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Carport, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	599.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	139.15 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2023	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering**

## Ein erster Eindruck

Mit diesem 2004 erbauten Reihenmittelhaus erwartet Sie ein gemütliches Zuhause in sehr beliebter Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung. Ein zeitloser, klassischer Stil und eine gut durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Sie und Ihre Familie. Ihr neues Zuhause betreten Sie durch ein helles und freundliches Treppenhaus, das bis in das Dachgeschoss führt. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang in den eingewachsenen Garten. Tiefe Bodenfenster sorgen für viel Licht und eine sonnige Atmosphäre. Die separate moderne Küche mit Fenster eignet sich hervorragend für die Zubereitung Ihrer Mahlzeiten und ist voll ausgestattet. Im Obergeschoss verfügt das Haus über zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Wanne, Dusche und WC. Darüber hinaus bietet das ausgebaute Dachgeschoss zwei weitere helle Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung. Das Haus ist unterkellert. Hier finden Sie neben Räumen zur technischen Nutzung einen Hobbyraum, dessen Highlight die Sauna ist. Diese sorgt für erholsame Stunden mit Freunden und Familie. Natürlich kann dieser Raum auch anderweitig z.B. als Arbeitsplatz gut genutzt werden. Der gepflegte Garten mit Zugang zum Grillplatz sowie Carport runden das Haus gekonnt ab und laden zu gemütlichen Stunden an der frischen Luft ein. Hier kann man sich erholen und die Sonnenstrahlen genießen.

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Ausstattung und Details

- Ruhig und zentral gelegen
- Optimale Raumaufteilung
- Lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- zeitlose Ausstattung
- Kochbereich mit Einbauküche
- ausgebautes Dachstudio (ca. 29 m<sup>2</sup>) mit zwei Zimmern
- Hobbyraum
- Sauna
- Gepflegter Garten
- Grillplatz/ Grillkamin
- Gartenpumpe
- Terrasse mit Markise
- Garage (zzgl. 20.000,-- €)
- Carport (zzgl. 10.000,-- €)

Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 23122054 - 86415 Mering – Mering**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2023. Endenergiebedarf beträgt 139.15 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 23122054 - 86415 Mering – Mering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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