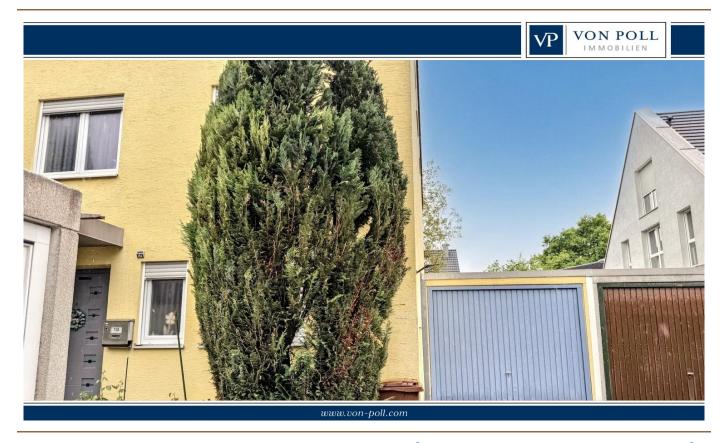


Mering

Modernisiertes Reiheneckhaus mit großzügigem Garten und guter Anbindung

CODICE OGGETTO: 25122055



PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m²



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



A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122055
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 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, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone



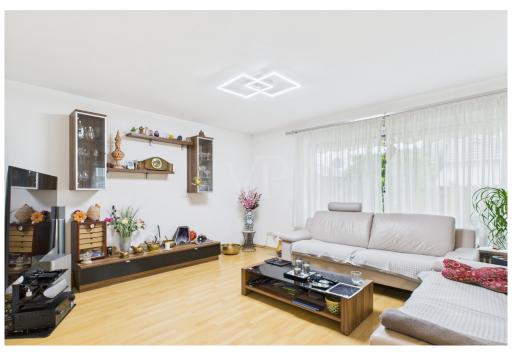
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2027
Fonte di alimentazione	Gas

energetica	prestazione energetica
Consumo finale di energia	81.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	С
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980







































Una prima impressione

In einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Mering präsentiert sich dieses gepflegte Reiheneckhaus als stilvoller Rückzugsort mit großzügigem Garten, durchdachter Raumaufteilung und einer Wohnatmosphäre, die gleichermaßen Offenheit wie Geborgenheit vermittelt. Der einladende Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss besticht durch Großzügigkeit und Helligkeit. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und zugleich dezent in das Wohnkonzept eingebunden. Besonders reizvoll: Vom Wohnzimmer aus öffnet sich der direkte Zugang in den liebevoll angelegten Garten. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer sowie ein helles, modernisiertes Badezimmer – ideal als Rückzugsort für die Familie oder als Kombination aus Schlaf- und Arbeitsbereich. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet darüber hinaus zwei weitere Räume sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ob als Gästeetage, Home-Office oder Jugendbereich – diese Ebene eröffnet wertvollen Zusatzraum mit flexibler Nutzung. Das Untergeschoss bietet neben großzügigem Stauraum einen separaten Waschkeller sowie einen beheizbaren Hobbyraum – ideal für sportliche Aktivitäten, Werkstatt, Musik oder andere kreative Hobbys. Eine an das Haus angrenzende Garage sowie ein Stellplatz davor sorgen für komfortables Parken. Die Immobilie wurde über die Jahre mit Sorgfalt und viel Liebe zum Detail instand gehalten und gezielt modernisiert. Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um dieses Hauses selbst zu erleben - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Dettagli dei servizi

- beliebte Lage
- ideal für München-Pendler
- großzügige Raumaufteilung
- Gäste-WC
- moderner Kamin im Wohn- und Essbereich
- ausgebautes Dachgeschoss mit Bad, Küchenanschluss und Option einer Einliegerwohnung
- großer Garten mit sonniger Terrasse
- Gartenhaus
- Garage
- Solar-Paneele für umweltfreundliche Energie
- genehmigter, geschlagener Brunnen zum Grundwasser
- Glasgewächshaus auf Betonfundament



Tutto sulla posizione

Mering ist ein Markt im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg im Bundesland Bayern. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre zentrale Lage zwischen Augsburg, München und dem Naturpark Augsburg – Westliche Wälder aus, wodurch sie sowohl städtische als auch ländliche Vorzüge miteinander verbindet. Mering befindet sich etwa 20 Kilometer südöstlich von Augsburg und rund 50 Kilometer nordwestlich von München. Durch die günstige Verkehrsanbindung, insbesondere durch den Bahnhof Mering, der an der Bahnstrecke München-Augsburg liegt, ist die Marktgemeinde ein beliebter Wohn- und Pendlerort. Die Bundesstraße B2 führt in der Nähe von Mering vorbei, was eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Die A8 (München-Stuttgart) sowie die A96 (München-Lindau) sind ebenfalls in einer überschaubaren Entfernung erreichbar.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1980. 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 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.



Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1 E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com