

Mering

# RESERVIERT: Gemütliches Reiheneckhaus mit großzügigen Garten in Mering

Número de propiedad: 25122055

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 360 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## De un vistazo

Número de propiedad	25122055	Precio de compra	695.000 EUR
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado en estilo angular
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Año de construcción	1980		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	81.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.03.2027	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



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



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

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows a real estate website interface with a map and search filters. A smaller smartphone is also visible in the background.

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## La propiedad

**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

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)

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 81.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. 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.

Número de propiedad: 25122055 - 86415 Mering

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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