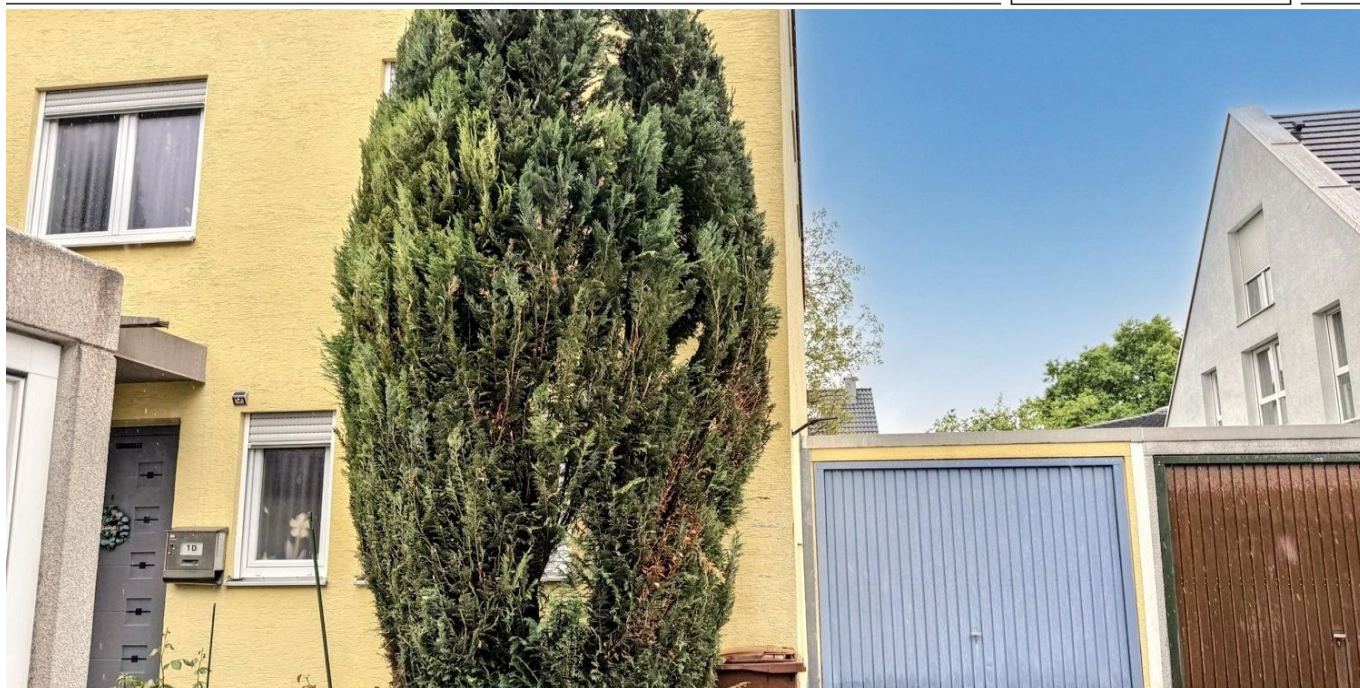


Mering

Modernisiertes Reiheneckhaus mit großzügigem Garten und guter Anbindung

CODE DU BIEN: 25122055www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 360 m²

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122055
Surface habitable	ca. 150 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	81.20 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

La propriété



CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

La propriété



CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

La propriété



CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

La propriété



CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

La propriété

VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

Détails des commodités

- beliebte Lage
- ideal für München-Pendler
- großzügige Raumaufteilung
- Gäste-WC
- moderner Kamin im Wohn- und Essbereich
- ausgebauten 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

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25122055 - 86415 Mering

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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