

Mering

# Charmantes Ein-bis Zweifamilienhaus auf großzügigem Grundstück in beliebter Lage

CODICE OGGETTO: 25122033

RESERVIERT

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

PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 159,43 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 650 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering**

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

**CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |                       |                                                                                 |
|---------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25122033                  | Prezzo d'acquisto     | 530.000 EUR                                                                     |
| Superficie netta    | ca. 159,43 m <sup>2</sup> | Stato dell'immobile   | Necessita ristrutturazione                                                      |
| Tipologia tetto     | a due falde               | Tipologia costruttiva | massiccio                                                                       |
| Vani                | 7                         | Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Camere da letto     | 5                         |                       |                                                                                 |
| Bagni               | 2                         |                       |                                                                                 |
| Anno di costruzione | 1970                      |                       |                                                                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |                       |                                                                                 |

CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.03.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 234.60 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                |

CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà



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



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



CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà





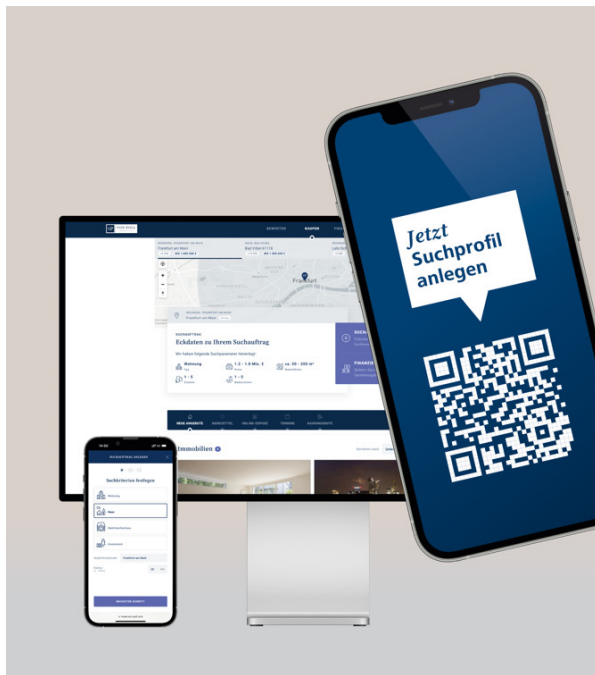
CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# 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

CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## La proprietà

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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



**CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering**

## Una prima impressione

Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die Immobilie liegt in einer sehr beliebten Lage und besticht durch das großzügige Grundstück, welches ausreichend Platz für Entspannung, Freizeitgestaltung und für Gartenliebhaber bietet. Im Erdgeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer, eine separate Küche sowie ein voll ausgestattetes Bad. Der offene Wohnbereich geht fließend in den gemütlichen Wintergarten über, der einen wunderschönen Blick in den Garten ermöglicht. Das Obergeschoss bietet zwei weitere Zimmer, eine offene Küche mit direkter Anbindung an das Esszimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne. Ein zusätzliches Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen einlädt. Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Räume zur individuellen Nutzung sowie ein zusätzliches WC zur Verfügung. Die Garage mit einem weiteren Stellplatz in der Auffahrt runden dieses Immobilienangebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Doppelhaushälfte - wir freuen uns auf Sie!

**CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering**

## Dettagli dei servizi

- ruhige und zentrale Lage
- optimale Raumaufteilung mit der Option eines Zweifamilienhauses
- helle Wohnräume mit großen Fensterfronten
- Einbauküche
- Balkon
- Wintergarten
- Terrasse
- Markise
- großzügiger Garten
- voll unterkellert
- renovierungsbedürftig mit individueller Gestaltungsmöglichkeit
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV in der Nähe

**CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering**

## 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.



CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 234.60 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25122033 - 86415 Mering**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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