Mering

2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

??????? ????????: 25122076

???? ??????: 179.000 EUR • ?????????: ca. 45,67 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?? ??? ?????

??????? ????????	25122076
?????????	ca. 45,67 m²
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1977

???? ??????	179.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.10.2027
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	119.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?? ???????

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?? ???????

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?? ???????

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?? ???????

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

??? ????? ????????

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss ist ein behagliches Zuhause für Singles oder Paare – funktional aufgeteilt, ruhig gelegen und mit angenehmer Wohnatmosphäre.

Schon beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele mit Platz für eine Garderobe. Der angrenzende Wohnbereich überzeugt durch Helligkeit und gut proportionierte Flächen – ideal für eine gemütliche Wohn- und Essecke. Großzügige Fenster schaffen eine freundliche Lichtstimmung und verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Ein Highlight ist die Terrasse: ein privater Rückzugsort im Freien, der zu entspannten Stunden einlädt.

Die Küche ist separat zugänglich und praktisch geschnitten – ideal für eine individuelle Einrichtung. Auch das Schlafzimmer lässt sich vielseitig und nach persönlichem Geschmack gestalten. Das Badezimmer rundet
das Raumangebot ab.

Barrierefrei zugänglich, ermöglicht die Wohnung komfortables Wohnen auf einer Ebene – auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Die Lage überzeugt mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten – ideal für den Alltag.

Diese renovierungsbedürftige Wohnung bildet eine solide Grundlage mit Entwicklungspotenzial – für Menschen, die ein charmantes Zuhause in guter Lage suchen.

Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

????????????? ??? ???????

- ruhige Lage in Mering
- ideal für Singles oder Paare
- barrierefrei
- gute Raumaufteilung
- helle Räume
- sonnige Terrasse
- funktionale Küche
- gute Anbindung und Infrastruktur

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25122076 - 86415 Mering

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com