

Mering

# Moderne 3 - Zimmer - Dachgeschosswohnung mit Südbalkon

????????? ??????????: 25122010

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 76 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

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

???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122010	????? ???????	380.000 EUR
????????????	ca. 76 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????	3		
???????????? ???	2		
????????		????? ??????????????	2018
????????	1	????????	???????
????? ?????????????	1996	????????????	
????? ?????????????	1 x ??????, 20000 EUR (?????)	????????????????????	ca. 83 m <sup>2</sup>
		?????	????????????????
		???????	????????, ??????????

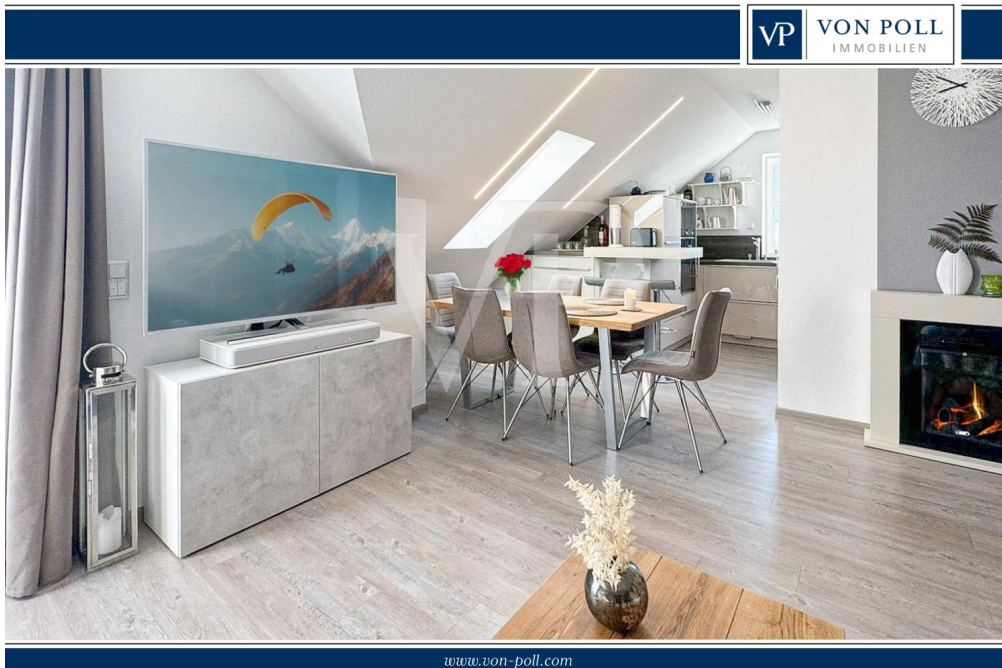
???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

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

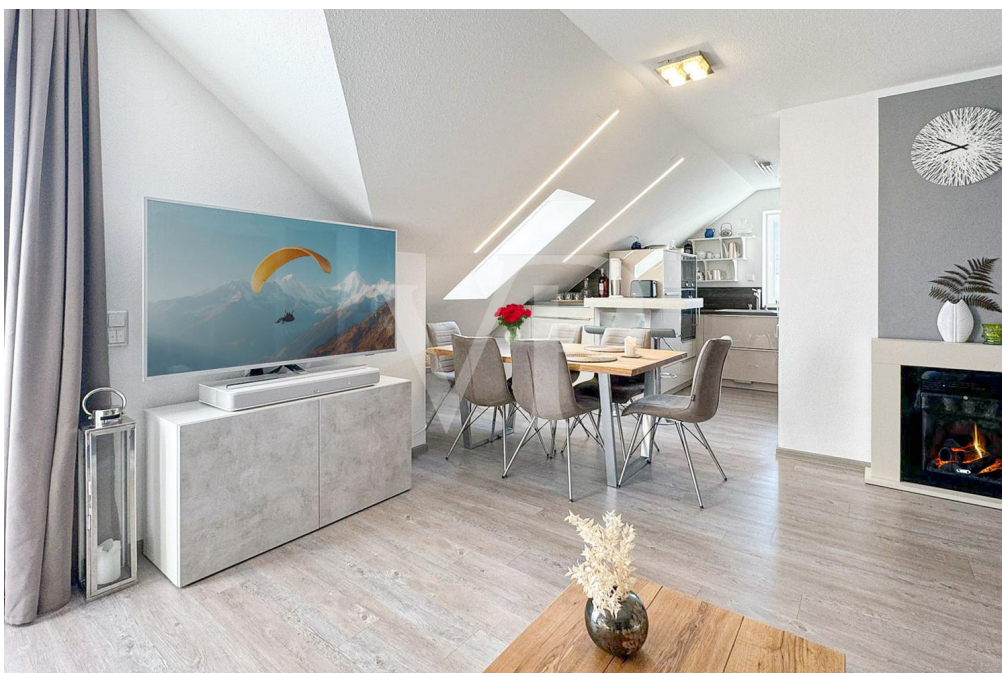
?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	86.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	28.02.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1996

???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

?? ?????????



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



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

???????? ?????: 25122010 - 86415 Mering

?? ????????



???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

?? ?????????



???????? ??: 25122010 - 86415 Mering

?? ????????

**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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

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

Diese attraktive 3- Zimmer- Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus modernem Komfort, Nachhaltigkeit und einer ruhigen Lage, die zugleich durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 2018 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Der großzügige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die angrenzende, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten, ist optisch ein Highlight und passt perfekt zum modernen Wohnkonzept. Das Schlafzimmer besticht durch seine angenehme Größe und Helligkeit. Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit eine hohe Flexibilität. Das elegante Badezimmer überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung und modernem Komfort. Es verfügt über eine separate Dusche, ein abgetrenntes WC mit zusätzlichem Waschbecken sowie ein stilvolles Doppelwaschbecken, das höchsten Ansprüchen an Funktionalität und Design gerecht wird. Ein weiteres besonderes Detail ist die offene Treppe, die in den ausgebauten Dachspitz führt. Dieser bietet 2 Räume und zusätzliche individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist die nach Süden ausgerichtete Loggia, die mit ihrer sonnigen Ausrichtung zu entspannten Stunden einlädt und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Für zusätzlichen Komfort steht eine Garage im Innenhof zur Verfügung. Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, Nachhaltigkeit und eine ausgezeichnete Lage in idealer Weise. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot vorzustellen!

???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

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

- ruhige Lage
- 2018 modernisiert
- modern und zeitlos ausgestattet
- Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von 2018
- ideale Raumaufteilung
- Loggia mit Südausrichtung
- Heizung von 2022
- Garage
- Solaranlage
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- hervorragende Anbindung nach Augsburg und München

???????? ??????????: 25122010 - 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.

??????? ????????: 25122010 - 86415 Mering

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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.

???????? ??????????: 25122010 - 86415 Mering

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

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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