

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mering

### Moderne Doppelhaushälfte Mering Sankt Afra Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-411035

#### Doppelhaushälfte

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Milicevic

86415 Mering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	654,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	158,08 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie in Mering St. Afra bietet eine durchdachte und praktische Ausstattung, die den Wohnalltag angenehm gestaltet. Im gesamten Haus sorgt eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme. Für die Warmwasseraufbereitung steht ein Dreifach-System aus Solar, Kamin und Gas zur Verfügung, was sowohl effizient als auch flexibel ist.

Die elektrischen Rollläden und die Kombination aus 3-fach verglasten und 2-fach verglasten Fenstern tragen zu einem guten Wohnklima und zusätzlichem Komfort bei. Ein weiterer Pluspunkt ist der Kamin, der im Wohnbereich für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Das Grundstück ist komplett eingezäunt und bietet mit seinem großen Garten viel Platz für Nutzung und Gestaltung. Zusätzlich steht ein Dachboden als Stauraum zur Verfügung. Praktisch ist auch, dass sich auf jeder Etage ein eigenes Badezimmer befindet, was besonders für Familien oder Haushalte mit mehreren Personen von Vorteil ist.

Für das Grundstück liegt bereits eine genehmigte Planung vor, die den Bau einer großen Garage sowie eines zusätzlichen Wohnraums über der Garage ermöglicht. Die Garage kann nach Bedarf erweitert werden, und der darüberliegende Wohnbereich ist mit einem separaten, externen Zugang geplant. Alle Unterlagen – inklusive Zeichnungen und Baugenehmigung – liegen vor. Die neuen Eigentümer können somit ohne weitere Verzögerung mit der Umsetzung beginnen.

## Ausstattung

Ausstattung der Immobilie

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Dreifach-Heizsystem: Solar, Kamin, Gas

Elektrische Rollläden

Kamin im Wohnbereich

3-fach und 2-fach verglaste Fenster

Großer, komplett eingezäunter Garten

Dachboden als Stauraum

Auf jeder Etage ein Badezimmer

Garage

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Das Badezimmer im Dachgeschoss befindet sich in einem nutzbaren, jedoch noch nicht vollständig fertiggestellten Zustand. Der Boden wurde bereits fachgerecht gefliest, und Toilette, Waschbecken sowie der Anschluss für die Waschmaschine sind voll nutzbar. Die Wandverkleidung sowie das Einsetzen der Badewanne stehen noch aus. Damit bietet das Bad die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu vollenden und individuell zu gestalten.

## Lage

Die Lage der Immobilie in Mering St. Afra bietet eine angenehme Mischung aus Ruhe und guter Erreichbarkeit. Direkt rechts neben dem Grundstück kann nicht mehr gebaut werden. Der Bahnhof liegt nur etwa fünf Gehminuten entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Augsburg und München im 20-Minuten-Takt.

Für Familien ist besonders praktisch, dass der Kindergarten nur rund fünf Minuten zu Fuß entfernt ist. Grundschule, Realschule und Gymnasium sind mit dem Fahrrad in etwa zehn Minuten erreichbar. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls fußläufig in der Nähe.

Auch die ärztliche Versorgung in Mering ist gut: Diverse Arztpraxen und Apotheken sind im Ort vorhanden und schnell erreichbar.

Die Umgebung ist ruhig, familienfreundlich und bietet zahlreiche Spielplätze, die Kindern viel Platz zum Spielen und Entdecken bieten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie

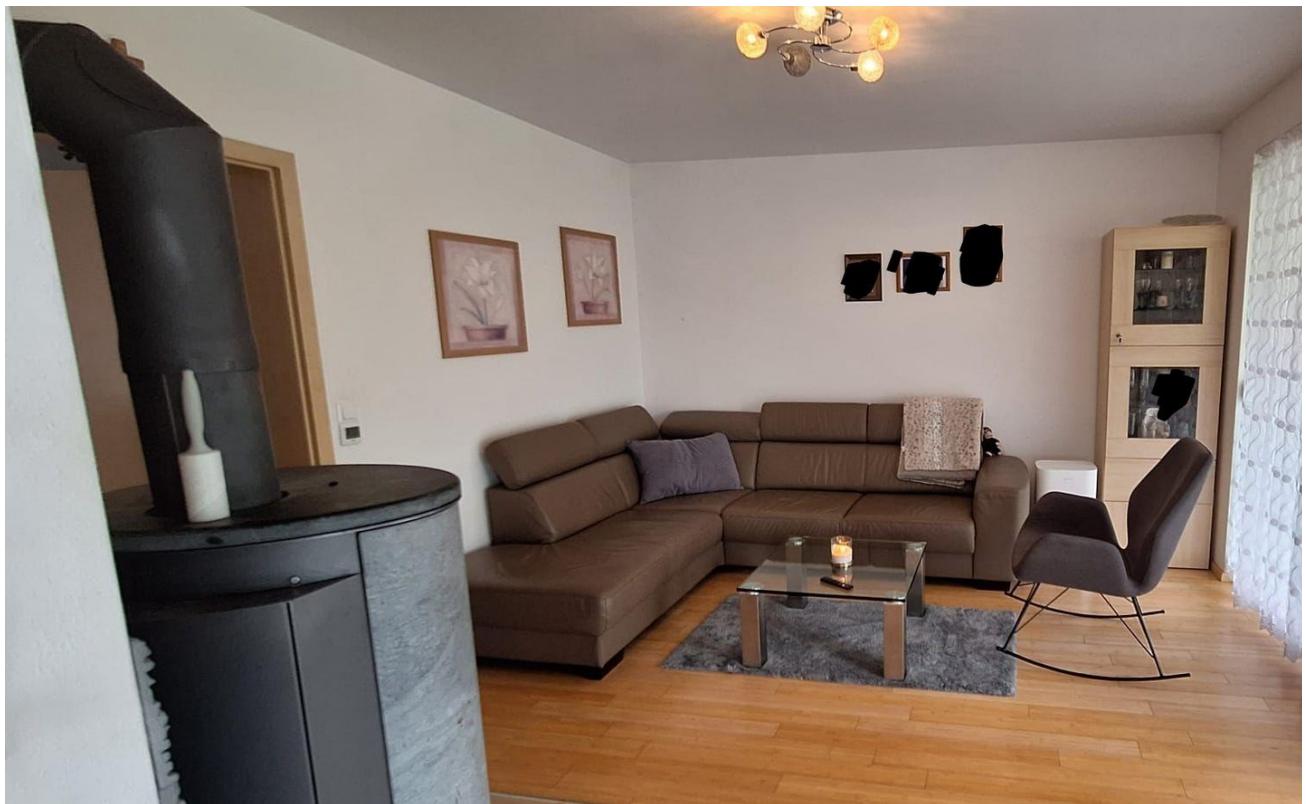


Garten

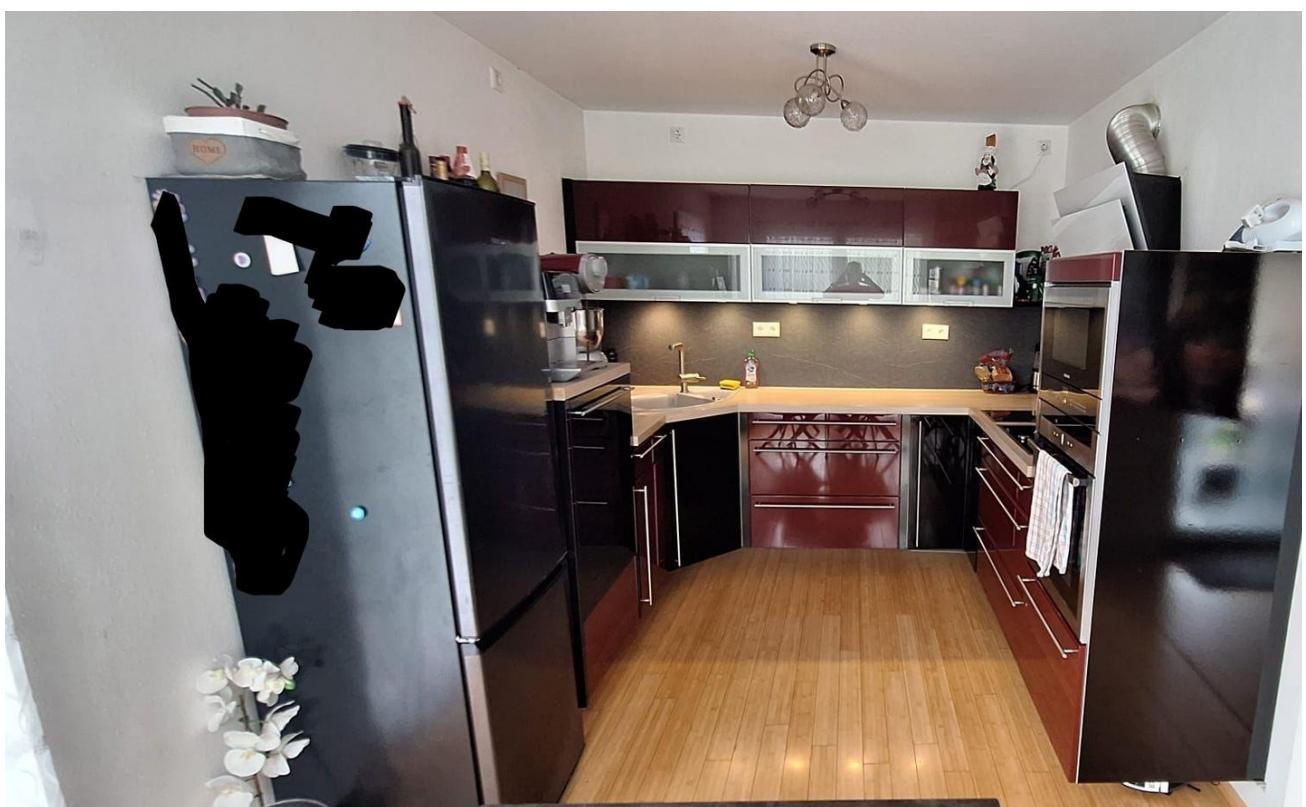


Flur Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer Erdgeschoß



Flur erster stock

# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.Stock



Schlafzimmer 1.Stock

# Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoß



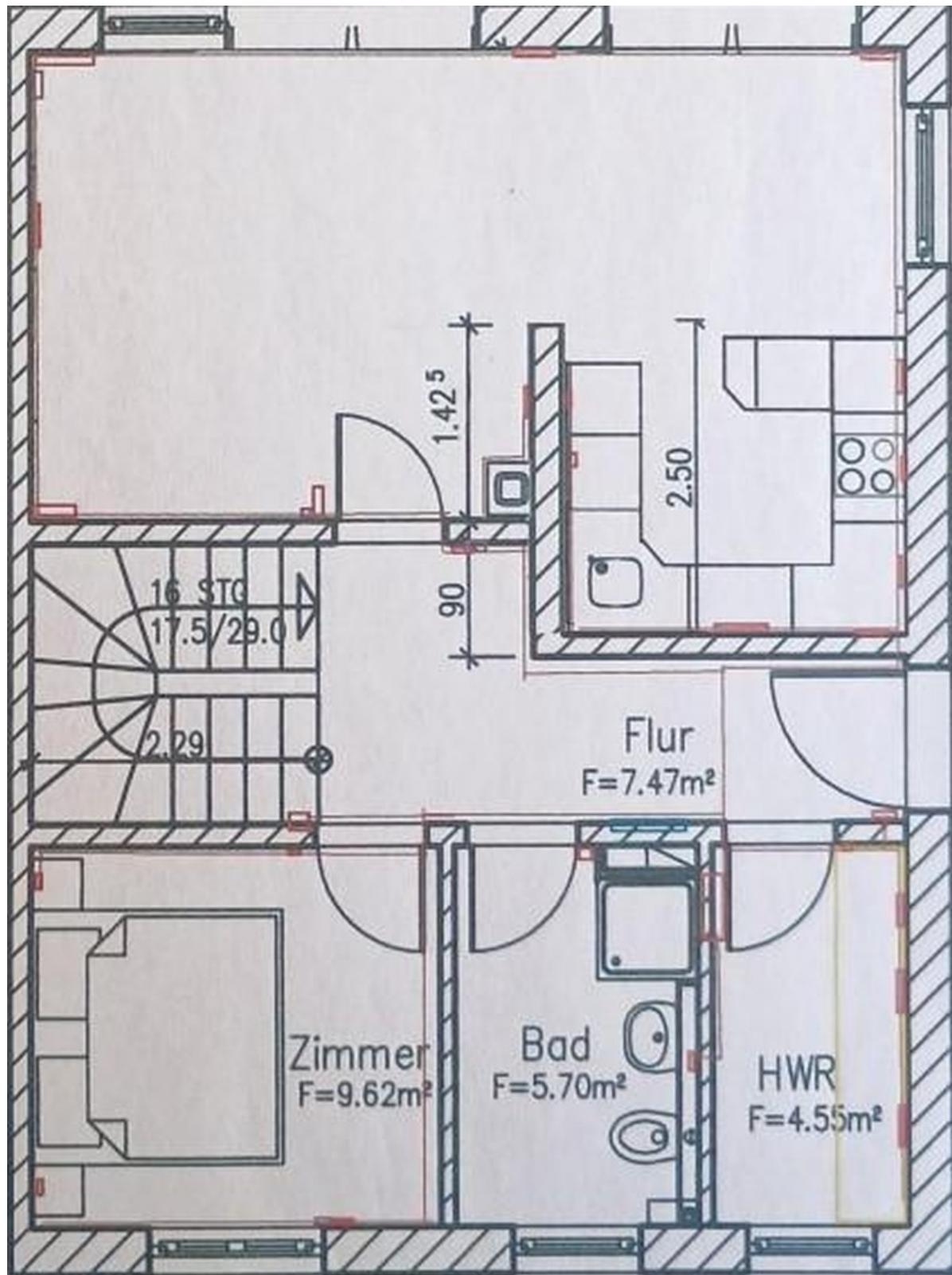
Zimmer Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



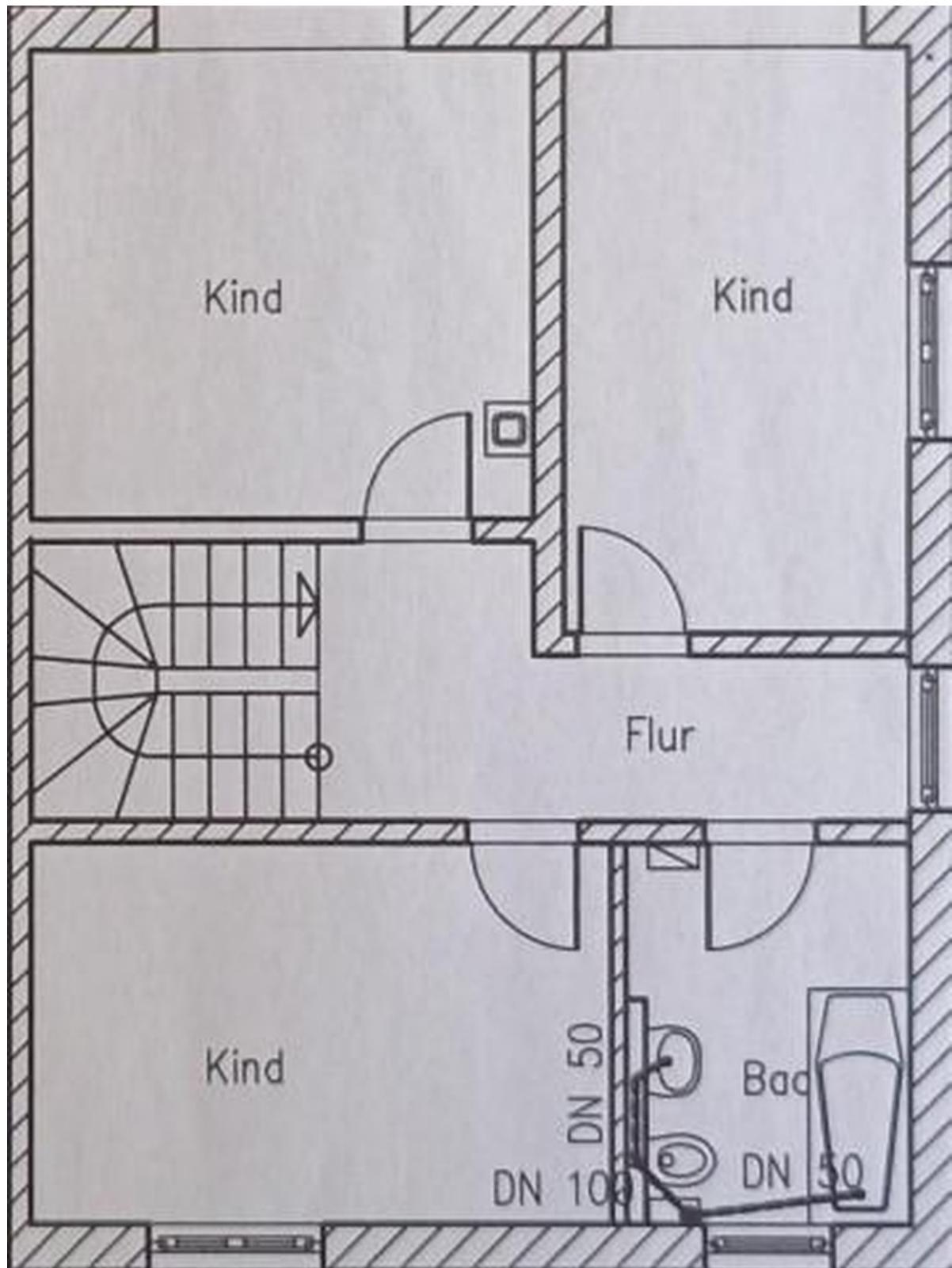
Zimmer Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



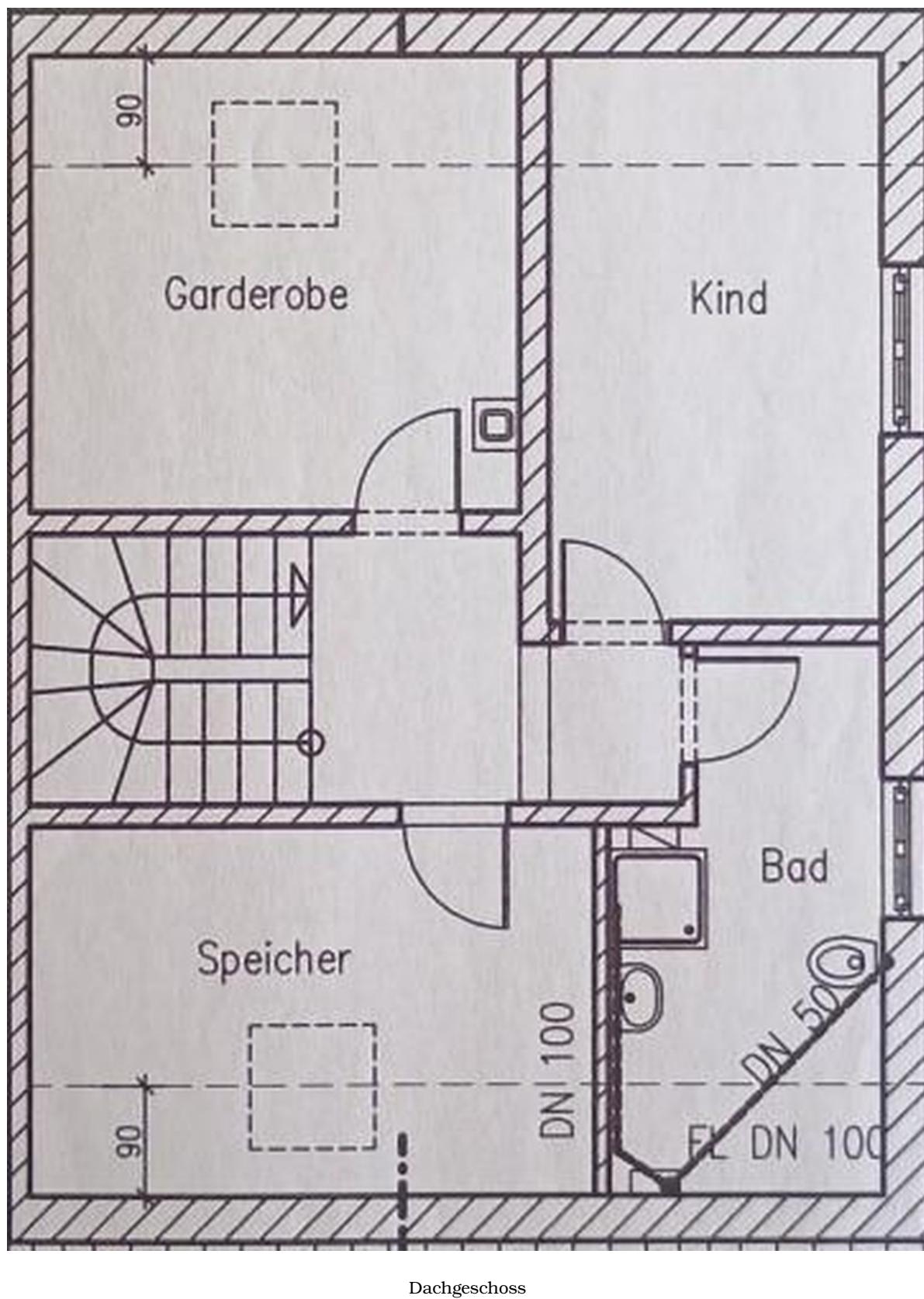
Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse



## 1. Stock

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

