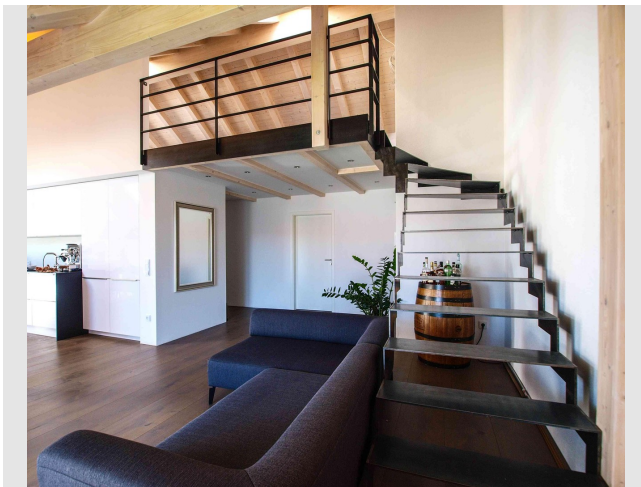


# Exposé

## Maisonette in Mehring

### Moderne 5-Zimmer-Maisonette mit Galerie & 2 Stellplätzen in Mehring



Objekt-Nr. OM-421557

**Maisonette**

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:  
FM

84561 Mehring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Moderne 5-Zimmer-Maisonette mit Galerie & Garage in Mehring

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht von privat eine großzügige und lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung in einem sehr gepflegten 4-Parteien-Haus (Baujahr 2014) in ruhiger Lage von Mehring-Öd.

Auf ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Immobilie durch ihre intelligente Aufteilung über zwei Etagen inklusive offener Galerie ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Ausstattung & Highlights

- Großzügiges Raumkonzept: 5 Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Home-Office-Bereiche genutzt werden können.
- Licht und Luft: Die offene Galerie sorgt für ein modernes, freies Wohnambiente.
- Nachhaltige Technik: Energieeffiziente Bauweise (Massivbau Schlagmann Poroton)
- Küche: Eine sehr hochwertige Einbauküche (NP ca. 30.000 €) mit Liebherr Kühl/Gefrierkombination und Keramik-Arbeitsplatte ist verbaut.

Bad: auf eine Badewanne wurde bewusst verzichtet und stattdessen eine große bodeneben geflieste Walk-In-Regendusche eingebaut.

Neben dem Hauptbad mit Dusche, WC und Waschtisch gibt es ein separates Gäste-WC.

- Parksituation: Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage, vor der sich zusätzlich zwei eigene Außenstellplätze befinden.
- Keller: Ein eigenes, abgetrenntes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und verfügt über praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Lage

Die Wohnung liegt im idyllischen Mehring-Öd. Die Nähe zu Burghausen (ca. 5-10 Minuten) macht die Lage besonders für Mitarbeiter der dort ansässigen Industrieunternehmen sowie für Familien, die eine ruhige Umgebung bei gleichzeitig bester Anbindung suchen, äußerst attraktiv.

Finanzielle Eckdaten

- Kaufpreis Wohnung: 375.000 €
- Einzelgarage inkl. 2 Stellplätze (zusammen) für: 15.000 €
- Einbauküche (optional): 10.000 €
- Hausgeld: ca. 350 €/Monat (inkl. Heizkosten, Warm & Kalt-wasser, Hausverwaltung, Müllgebühren und Instandhaltungsrücklage laut Wirtschaftsplan 25/26).

Der Verkauf erfolgt von privat – es fällt keine Maklerprovision an!

Sonstiges:

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Eine Besichtigung ist nach Rücksprach möglich.

## Ausstattung

siehe Fotos

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



anbei erhalten Sie den Wirtschaftsplan für das Jahr 2025/26. Bitte beachten Sie die neuen Vorauszahlungen ab 01.11.2025.

Abrechnungsposten	zu verteilende		Schlüssel		Ihr Anteil in EUR
	Gesamtkosten	Kosten	Gesamt	Anteilig	
<b>umlagefähige Kosten</b>					
Heizkosten	-18.790,00	-5.729,99		Lt. EAD Abr.	-1.820,00
Wasser / Kanal	-7.360,00	-2.730,00		Lt. EAD Abr.	-950,00
Allgemeinstrom	-990,00	-250,00	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-70,03
Müllgebühren	-710,00	-180,00	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-50,42
Gebäudeversicherung	-2.220,00	-650,00	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-182,08
Haftpflichtversicherung	-74,43	-24,71	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-6,92
Wartung Hebeanlage	-500,00	-166,00	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-46,50
	<b>-30.644,43</b>	<b>-9.730,70</b>			
<b>Summe umlagefähige Kosten</b>					<b>-3.125,95</b>
<b>nicht umlagefähige Kosten</b>					
Instandhaltung	-1.500,00	-498,00	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-139,50
Instandhaltung je Haus	-3.000,00	-1.000,00	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-280,12
sonstige Betriebskosten	-200,00	-66,40	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-18,60
Bankgebühren	-200,00	-66,40	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-18,60
Bankgebühren Rücklage	-20,00	-6,64	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-1,86
Verwaltergebühr	-3.684,24	-1.223,17	33,2000	9,3000 Miteigentumsant.	-342,63
	<b>-8.604,24</b>	<b>-2.860,61</b>			
<b>Summe nicht umlagefähige Kosten</b>					<b>-801,31</b>
<b>Erhaltungsrücklage</b>					
Erhaltungsrücklage	-999,96	-999,96		Lt. Wirtschaftsplan	-279,96
	<b>-999,96</b>	<b>-999,96</b>			
<b>Erhaltungsrücklage</b>					<b>-279,96</b>
				<i>4207 / 12 = 350€ / Monat</i>	
<b>Summe</b>	<b>-40.248,63</b>	<b>-13.591,27</b>			<b>-4.207,22</b>

# Exposé - Galerie



vergleichbares Objekt

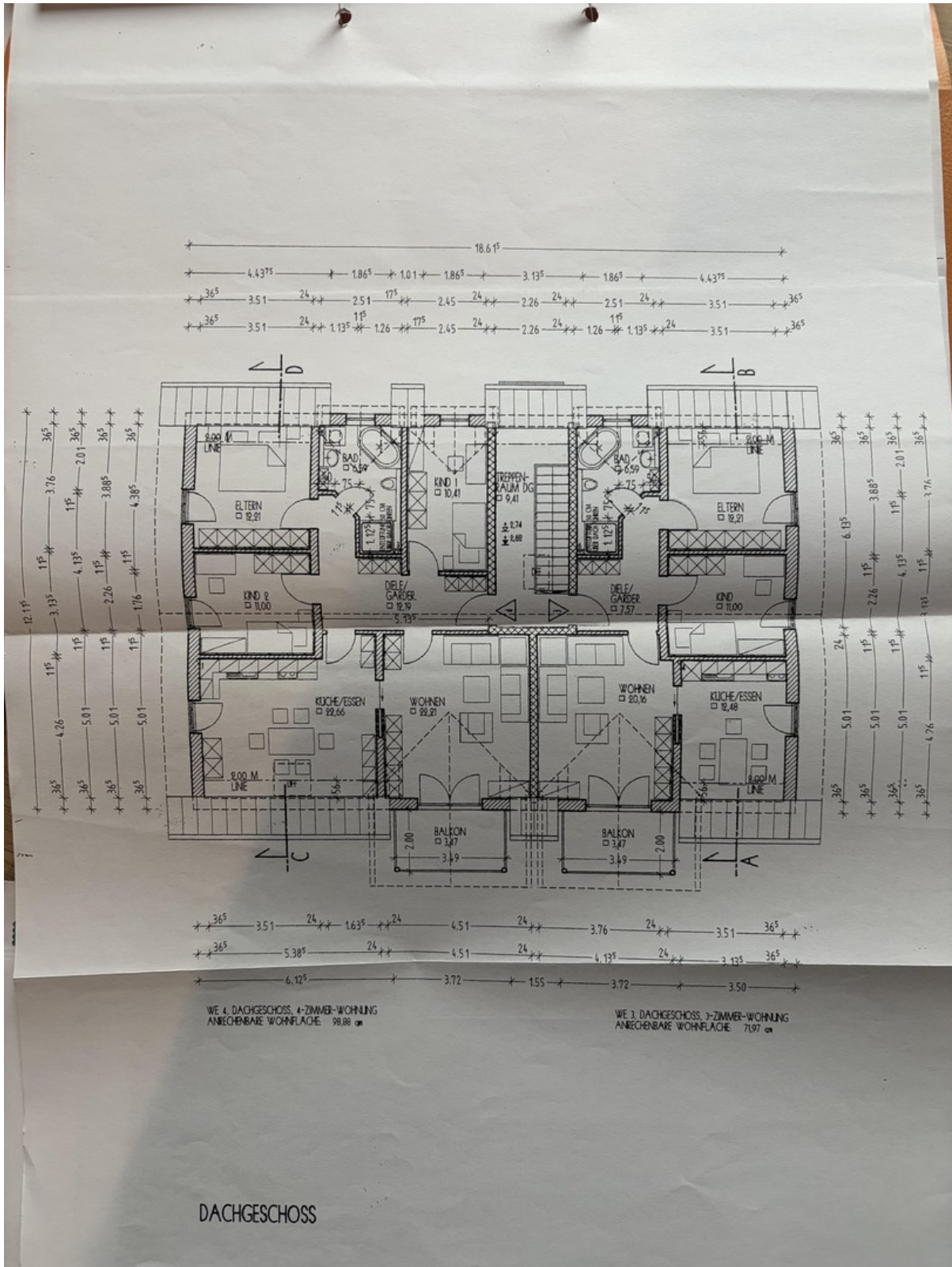
**\*provisionsfrei\***



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

+ Zusätzlich eingebaute Galerie mit ca. 30qm (Treppe aus Wohnzimmer)

