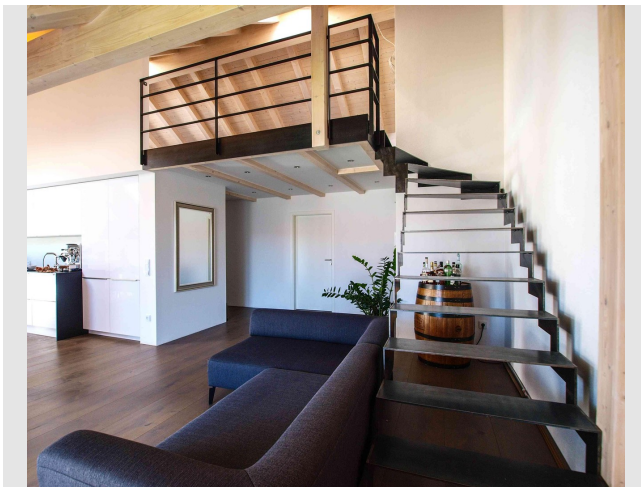


Exposé

Maisonette in Mehring

Moderne 5-Zimmer-Maisonette (A+) mit Galerie & 2 Stellplätzen in Mehring



Objekt-Nr. OM-421557

Maisonette

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:
FM

84561 Mehring
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	130,00 m²
Energieträger	Gas
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €
Hausgeld mtl.	350 €
Übernahme	Nach Vereinbarung

Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	1. OG
Garagen	1
Stellplätze	2
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei: Moderne 5-Zimmer-Maisonette (A+) 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. 130 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie durch ihre intelligente Aufteilung über zwei Etagen inklusive offener Galerie ein Wohngefühl wie im eigenen Haus.

Besonders hervorzuheben ist die exzellente Energieeffizienz des Gebäudes: Mit einem berechneten Endenergiebedarf von nur 19,6 kWh/(m²·a) bewegen Sie sich auf einem Spitzenniveau.

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 durch Schlagmann Poroton)
- Küche: Eine sehr hochwertige Einbauküche (NP ca. 28.000 €) ist bereits passgenau 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 (Wacker, OMV) sowie für Familien, die eine ruhige Umgebung bei gleichzeitig bester Anbindung suchen, äußerst attraktiv.

Finanzielle Eckdaten

- Kaufpreis Wohnung: 390.000 €
- Einzelgarage + 2 Stellplätze: 15.000 €
- Einbauküche (optional): 12.000 €
- Hausgeld: ca. 350 €/Monat (inkl. Heizkosten und Instandhaltungsrücklage laut Wirtschaftsplan 25/26).

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

Sonstiges

Ein aktueller Energieausweis (bestehend nach 10 Jahren „abgelaufen“ ist bereits neu beauftragt und liegt zur Besichtigung vor. Die Wohnung wird nach Absprache frei.

Ausstattung

siehe Fotos

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	19,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

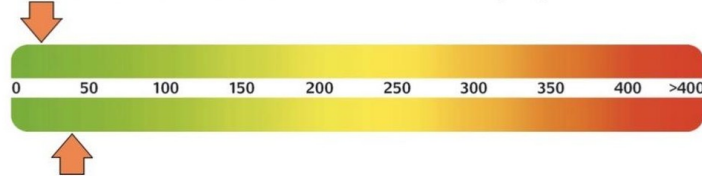
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

84561 Mehring - Öd
Am Huf 14
Gesamtgebäude

2

Energiebedarf CO₂-Emissionen ¹⁾ 8,5 kg/(m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 19,6 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") 38,8 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 38,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 60,5 kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen
verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6
und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

Ist-Wert: 0,281 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,500 W/(m²·K)

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Endenergiebedarf	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt
Energieträger	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	kWh/(m ² ·a)
Elektrischer Strom	6,75	2,85	1,90	11,5
Gas	8,13			8,1

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	
umlagefähige Kosten					
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
	-30.644,43	-9.730,70			
Summe umlagefähige Kosten					-3.125,95
nicht umlagefähige Kosten					
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
	-8.604,24	-2.860,61			
Summe nicht umlagefähige Kosten					-801,31
Erhaltungsrücklage					
Erhaltungsrücklage	-999,96	-999,96		Lt. Wirtschaftsplan	-279,96
	-999,96	-999,96			
Erhaltungsrücklage					-279,96
Summe	-40.248,63	-13.591,27			-4.207,22

4207 / 12
= 350 € / Monat

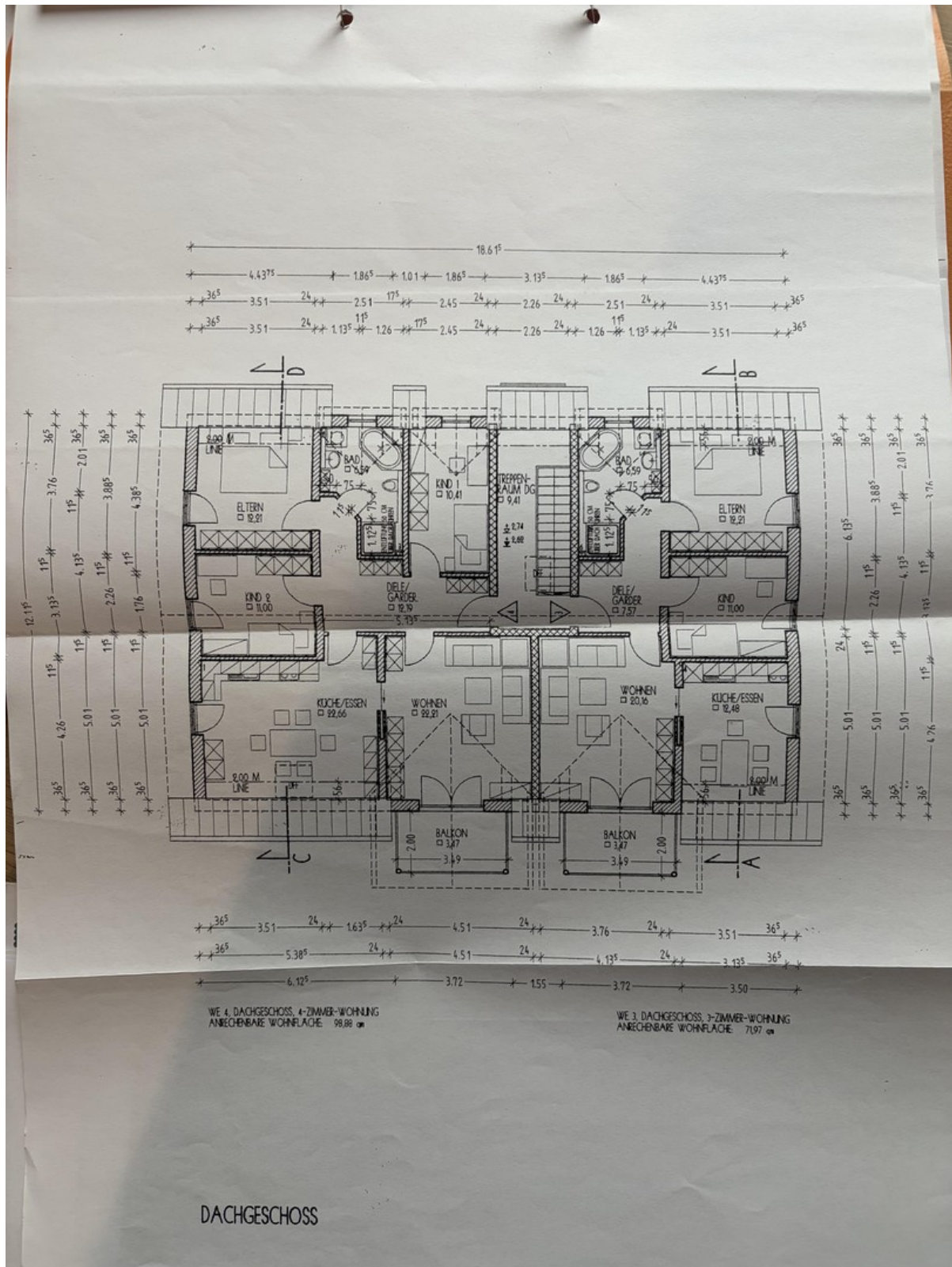
Exposé - Galerie



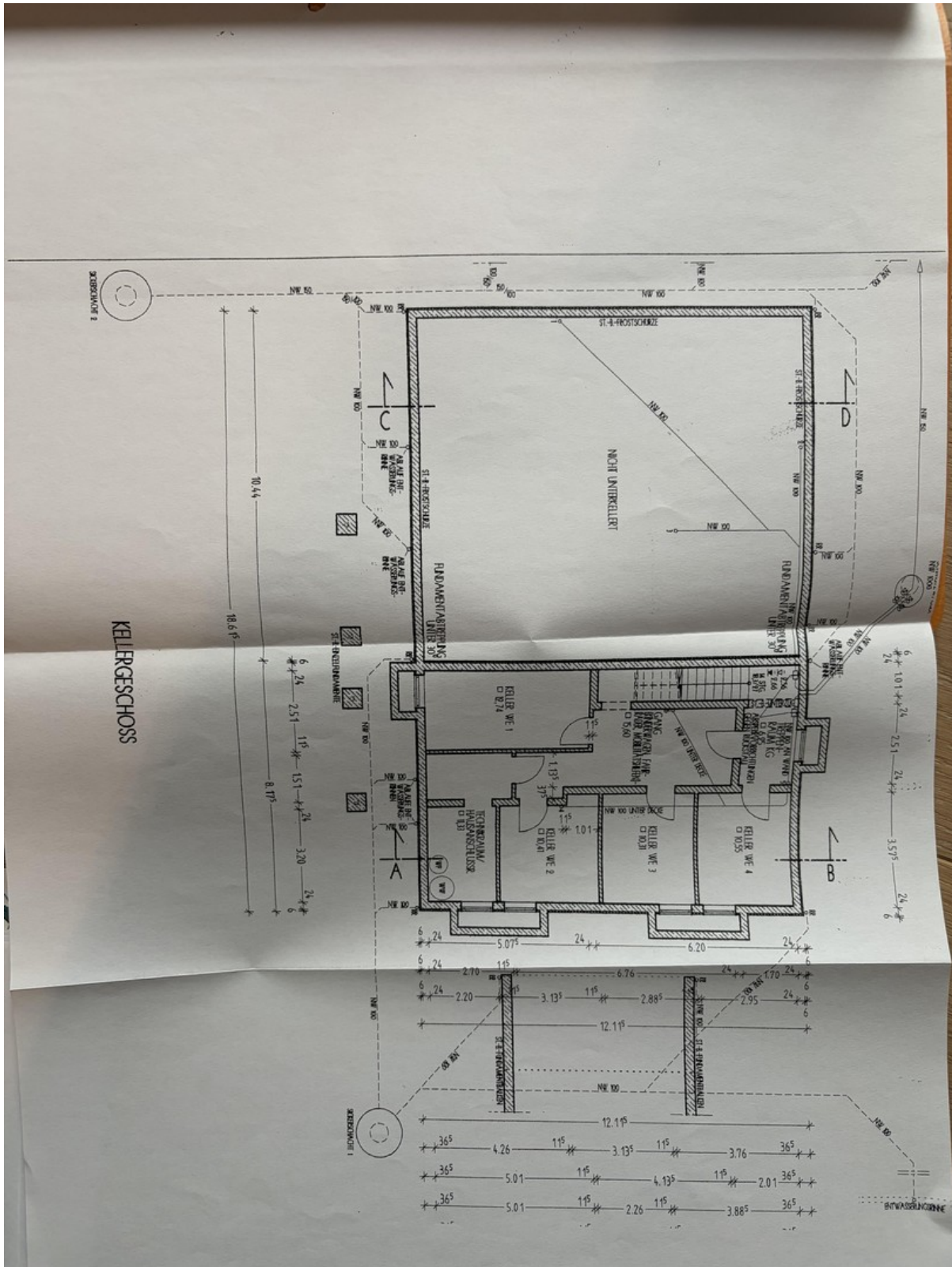
vergleichbares Objekt

provisionsfrei

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

