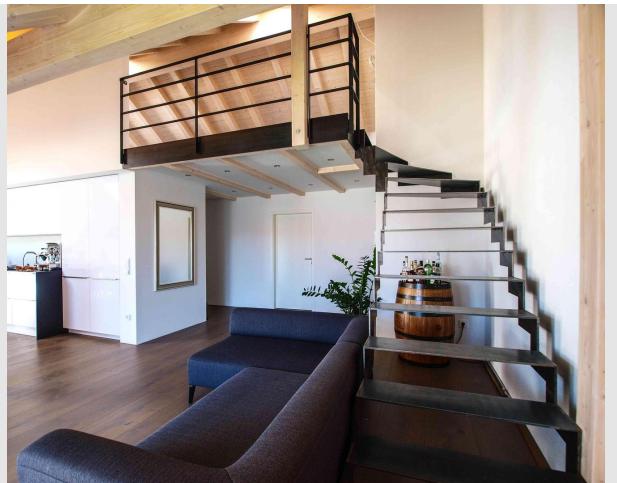


# Exposé

## 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	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>·a) bewegen Sie sich auf einem Spitzenniveau.

### Ausstattung & Highlights

- Großzügliches 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 (bestehender nach 10 Jahren „abgelaufen“ ist bereits neu beauftragt und liegt zur Besichtigung vor. Die Wohnung wird nach Absprache frei.

## **Ausstattung**

siehe Fotos

### **Fußboden:**

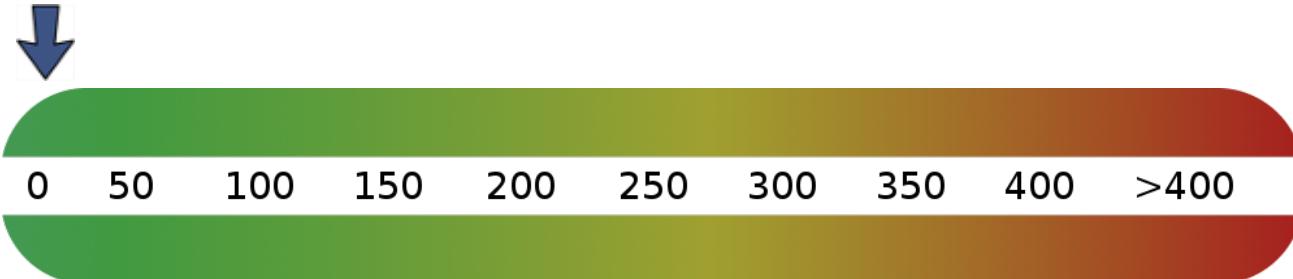
Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Exposé - Energieausweis

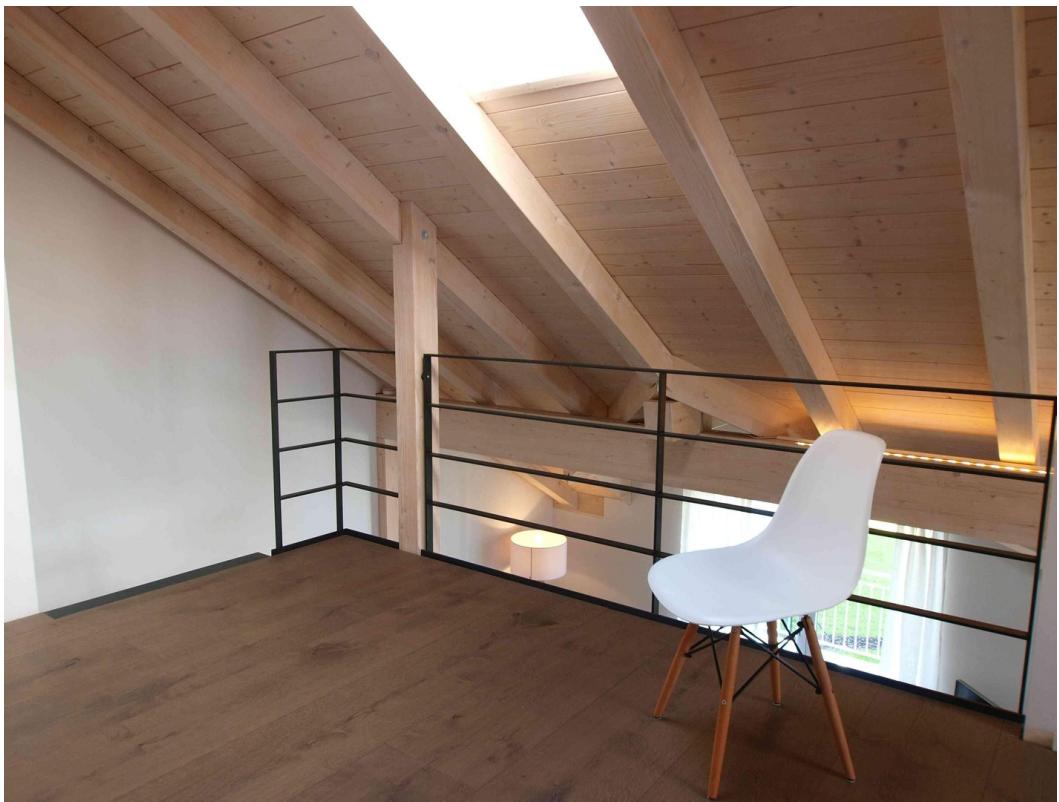
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	19,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)



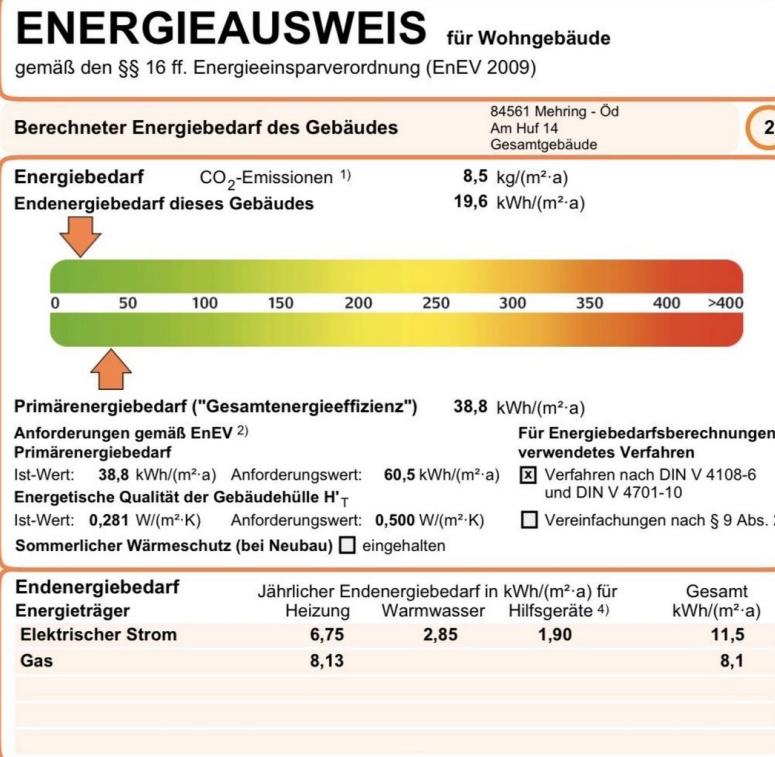
## Exposé - Galerie



# 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>					
					<i>4207 / 12 = 350,- €/Monat</i>
<b>Summe</b>	<b>-40.248,63</b>	<b>-13.591,27</b>			<b>-4.207,22</b>

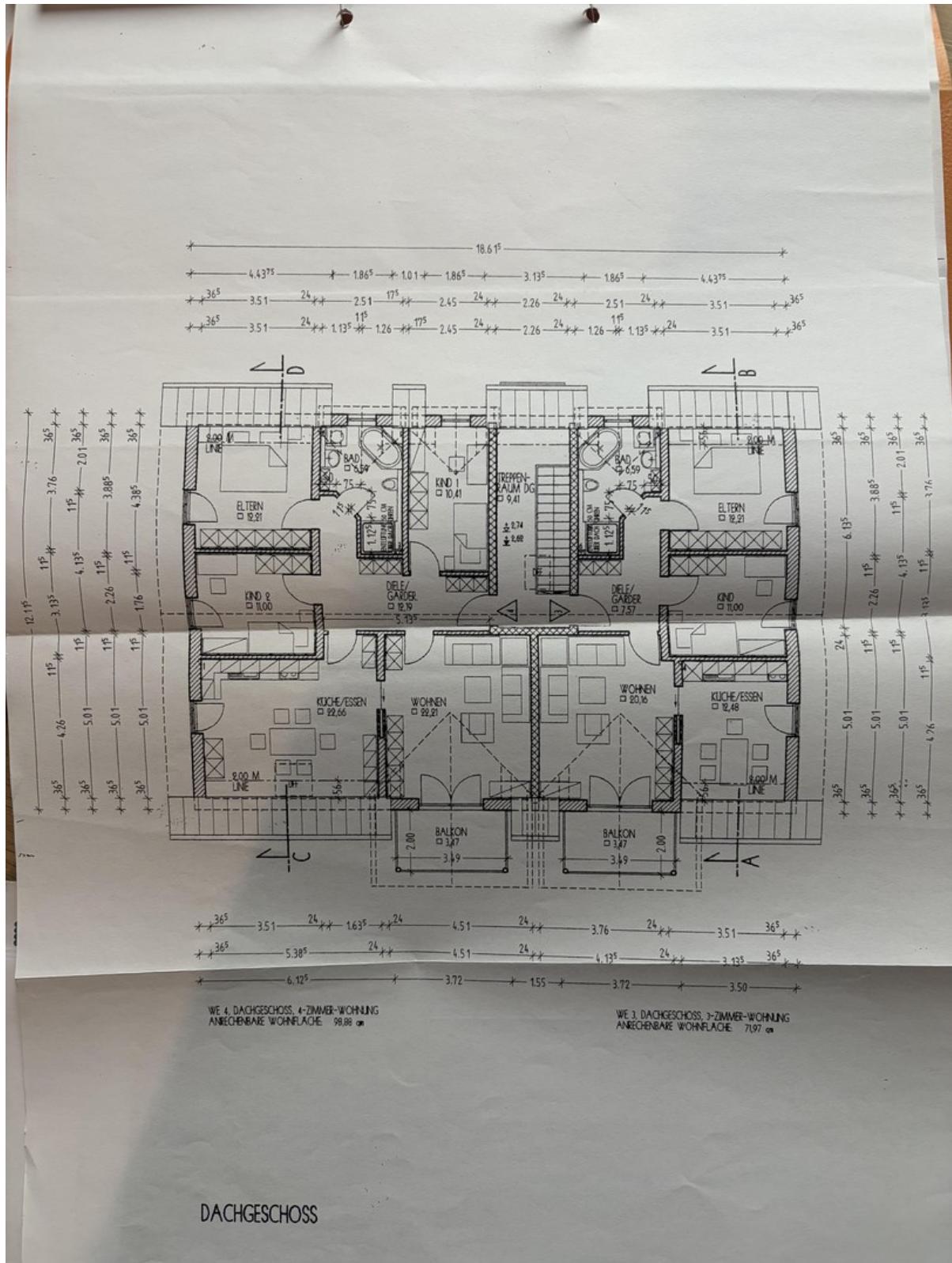
# Exposé - Galerie



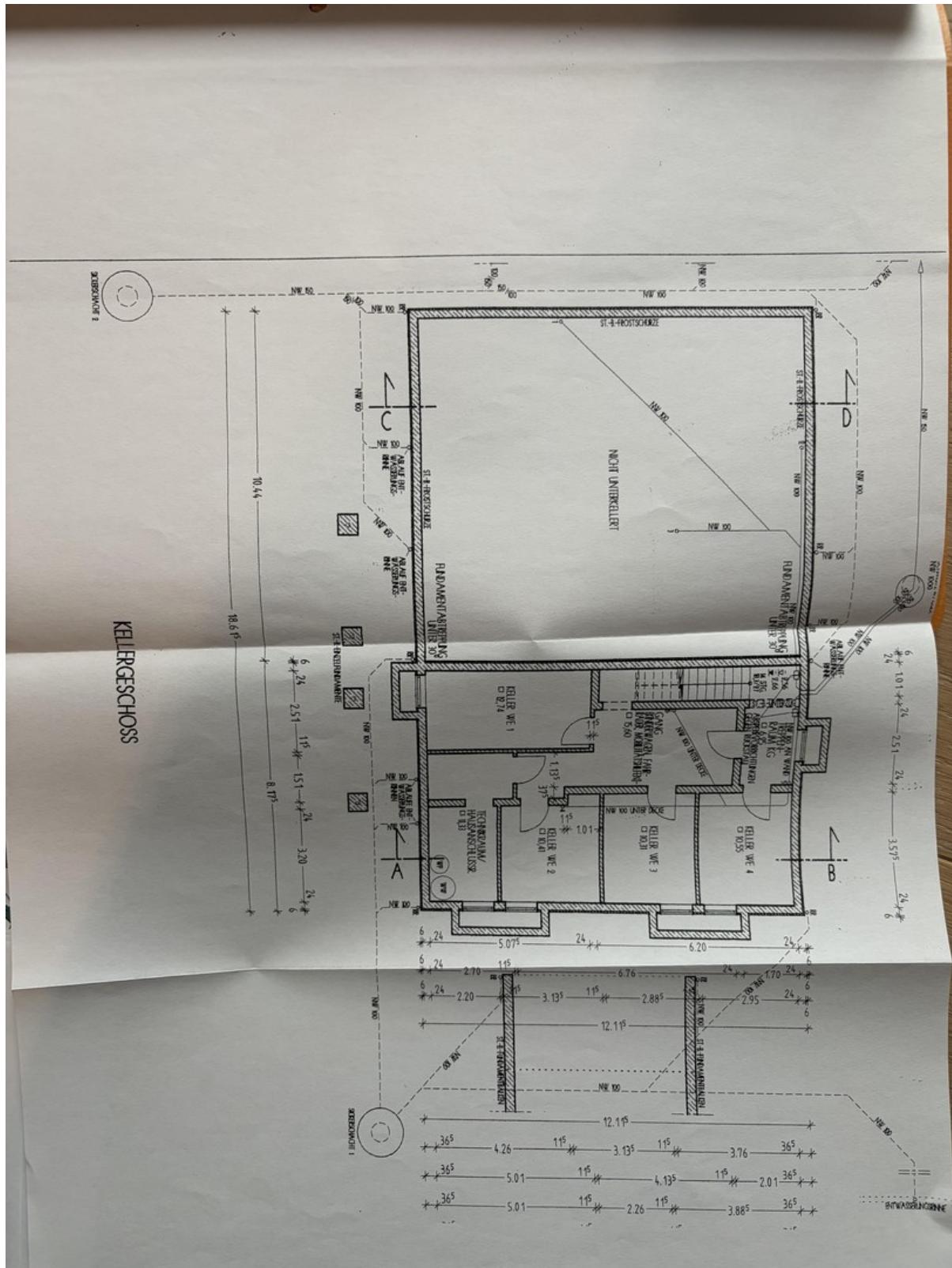
vergleichbares Objekt

**\*provisionsfrei\***

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

