

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mering

Auch für Pendler hervorragend: Große und energieeffiziente Gartenwohnung



Objekt-Nr. **OM-427403**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **534.000 €**

86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Erdwärme	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	30.06.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne und energieeffiziente Gartenwohnung aus dem Baujahr 2009 vereint großzügiges Wohnen mit moderner, nachhaltiger Technik. Die Wohnung erstreckt sich über zwei vollwertige Ebenen (EG und Souterrain) und bietet insgesamt ca. 130 m² Wohnfläche mit einem familienfreundlichen Grundriss.

Das Erdgeschoss überzeugt durch helle, offene Wohnbereiche mit direktem Zugang zum ca. 40 m² großen privaten Garten - ideal zum Entspannen, Spielen oder Genießen. Das Souterrain ist dank großer Fenster vollwertig als Wohnraum nutzbar und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Beheizt wird die Immobilie über eine effiziente Erdwärmepumpe. Die vorhandene neue Solaranlage (2022) dient der umweltfreundlichen Stromerzeugung und trägt zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei.

Ausstattung

Die Einbauküche wird mit der Wohnung verkauft und ist im Preis inbegriffen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die ruhige Wohnlage mit fußläufiger Nähe (10 Minuten zu Fuß) zum Bahnhof Mering bietet eine sehr gute Anbindung mit dem Zug nach München (25 Minuten) und nach Augsburg (17 Minuten) usw.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

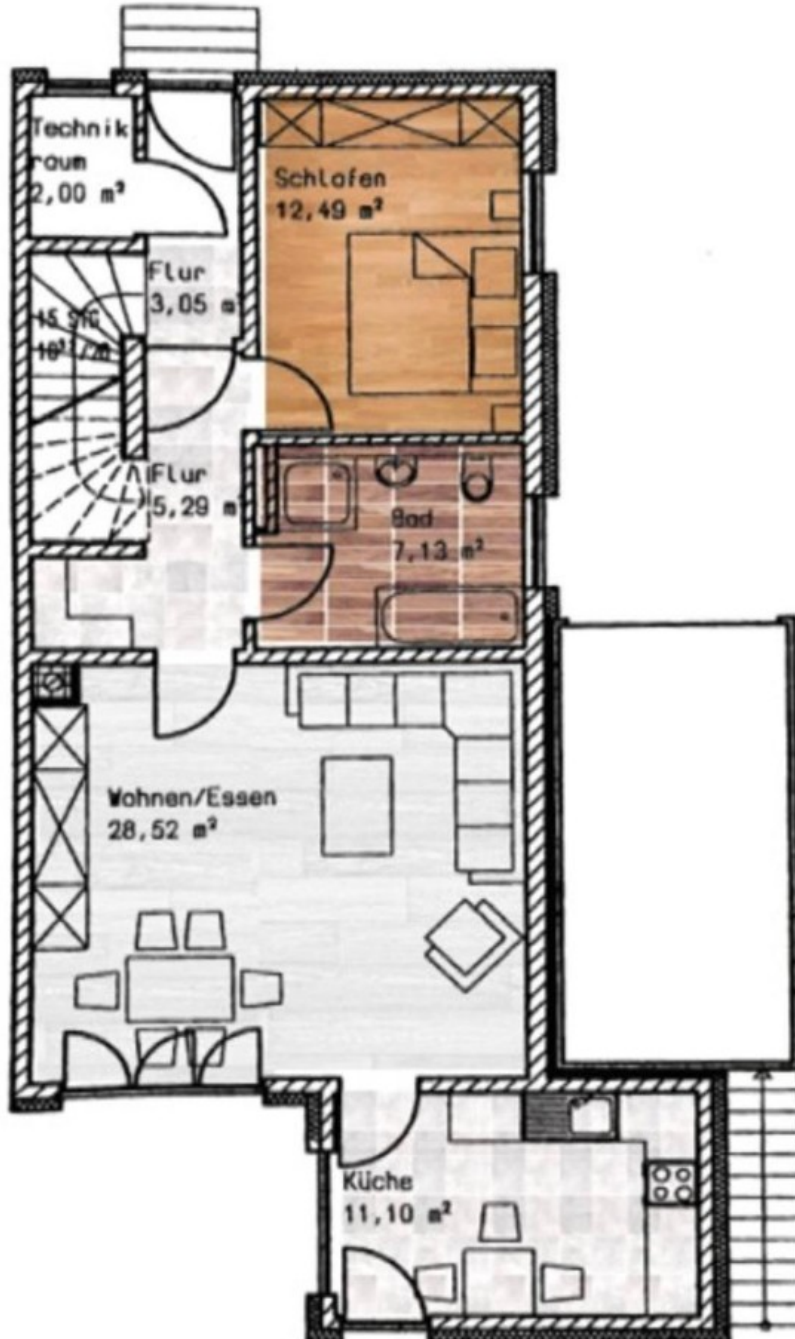


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



Exposé - Grundrisse

Grundriss Souterrain

