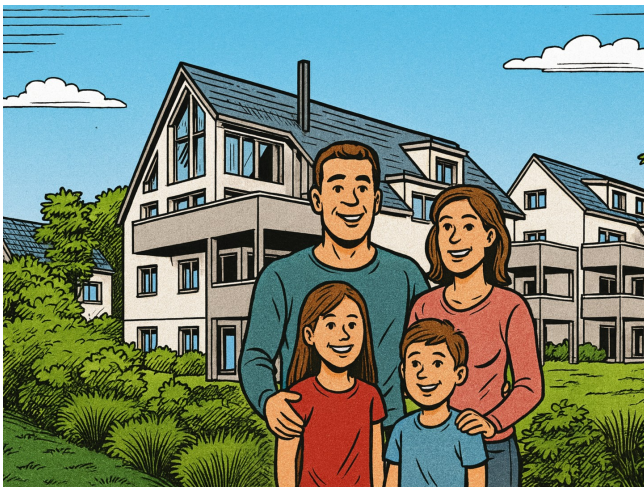


Exposé

Dachgeschosswohnung in Mering

**Ein Familien Unikat auf zwei Ebenen – mit Blick auf die
Paar und Sonne im Herzen**



Objekt-Nr. OM-428159

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Geißlinger

86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025
Etagen	4
Zimmer	4,00
Wohnfläche	111,88 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Preis Garage/Stellpl.	56.500 €
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	30.09.2027
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohngefühl wie im Haus - Komfort wie im Penthaus.

Diese Wohnung ist ein echtes Unikat, ein Zuhause, das man nicht einfach findet, sondern entdeckt.

Auf zwei Ebenen entfaltet sich ein Raumgefühl, das Wärme, Geborgenheit und Individualität vereint – perfekt für Familien, die mehr suchen als nur Quadratmeter. Direkt neben dem Haus fließt die Paar vorbei und die Südost-Ausrichtung lässt die Räume vom ersten Sonnenstrahl an in freundlichem Licht erstrahlen.

Im ersten Dachgeschoss öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich zu einem lebendigen Mittelpunkt des Familienlebens. Hier wird gekocht, gespielt, gelacht und durch die großen Fensterflächen scheint die Natur immer ein stiller Gast zu sein. Der Balkon bietet einen wunderbaren Blick in die Natur und lädt zu gemeinsamen Frühstücken oder ruhigen Abendmomenten ein.

Das Schlafzimmer auf dieser Ebene schenkt Rückzug und Ruhe, während Bad, Diele und Abstellraum den Alltag angenehm strukturieren. Die klare Raumaufteilung schafft ein Gefühl von Offenheit, ohne an Geborgenheit zu verlieren.

Über die interne Treppe geht es hinauf ins zweite Dachgeschoss – ein eigener Bereich, der wie geschaffen ist für Kinder, Gäste oder Homeoffice.

Zwei Zimmer, charmant unter dem Dach gelegen, bieten Raum für Fantasie, Lernen und Rückzug. Ein zusätzliches Duschbad macht diese Ebene zu einem kleinen, unabhängigen Familienkosmos.

Diese Wohnung ist mehr als ein Grundriss. Sie ist ein Ort, an dem Familien wachsen, ankommen und sich zuhause fühlen. Ein seltenes Unikat, das Natur, Licht und Raum auf besondere Weise verbindet.

Ausstattung

Das Gebäude:

- > Tiefgarage und Keller in wasserundurchlässiger Ausführung
- > Außenwände in hochgedämmten 36,5 cm starken Ziegeln
- > Außenwandflächen mit qualitätshohem dreilagigen Maschinenputz
- > Hochwertige Spenglerarbeiten
- > Qualitätsmarkenfenster in Kunststoff mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- > Sämtliche Wohnungseingangstüren in Schallschutzklasse III
- > Sicherheitshaustüre, Videosprechanlage
- > Luft-Wasser-Wärmepumpe
- > Elektrische Rollläden
- > KfW 55 Effizienzhaus

Die Innenausstattung:

- > hochwertige Innentüren
- > Qualitätsfliesen in Bad und WC
- > hochwertiges Feinsteinzeug im Treppenhaus

-> Bodenbeläge in Wohn- und Schlafbereich in Parkett, Vinyl oder Laminat

-> gehobene Sanitäreinrichtung inkl. beleuchtetem Kosmetikspiegel

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Mering, im Landkreis Aichach Friedberg gelegen, verbindet auf besondere Weise das Beste aus zwei Welten: ein moderner, lebendiger Markort mit rund 15.000 Einwohnern. Gleichzeitig ein Platz, an dem ländliche Ruhe, Natur und gewachsene Gemeinschaft spürbar bleiben.

Die Marktgemeinde mit ihren Ortsteilen Baierberg, Meringerzell und Reifersbrunn erstreckt sich über eine großzügige, grüne Landschaft und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Großraum Augsburg.

Die Infrastruktur ist hervorragend: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein aktives Vereinsleben, Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche soziale und kulturelle Einrichtungen schaffen ein Umfeld, in dem sich Familien sofort zuhause fühlen. Die Verwaltung gilt als zuverlässig und bürgernah – ein weiterer Grund, warum Mering seit Jahren zu den beliebtesten Ansiedlungsorten der Region gehört.

Pendler profitieren von der idealen Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Mering bietet schnelle Direktverbindungen: München erreichen Sie in etwa 20 Minuten, Augsburg in rund 17 Minuten. Die nahegelegene A8 sowie B17 und B2 ermöglichen flexible Mobilität in alle Richtungen, und der Münchner Flughafen ist in ca. 40 Autominuten erreichbar.

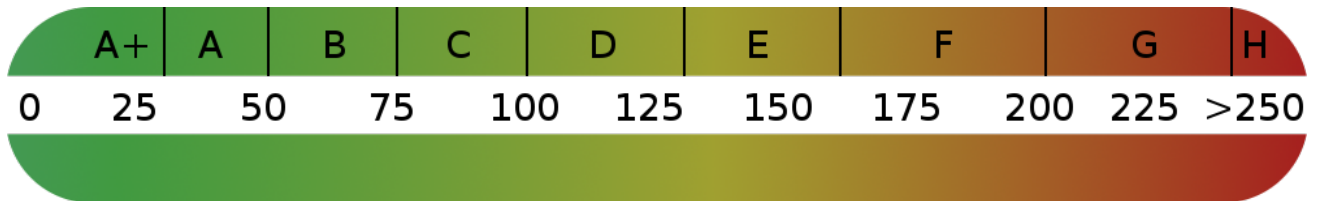
Mering ist ein Ort, der entschleunigt, ohne abseits zu liegen – ein Standort, der Lebensqualität großschreibt und gleichzeitig perfekte Anbindung bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

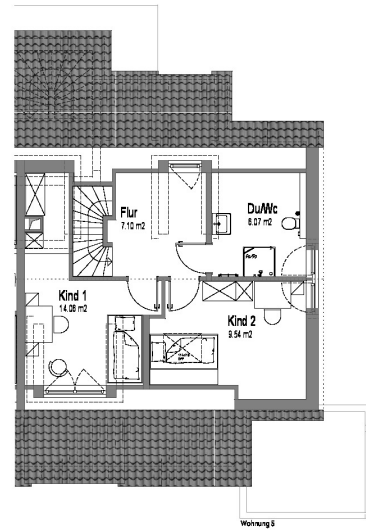
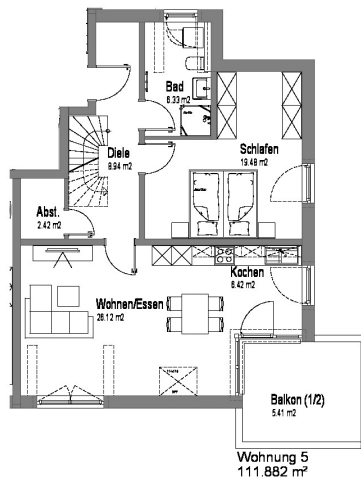


Exposé - Galerie



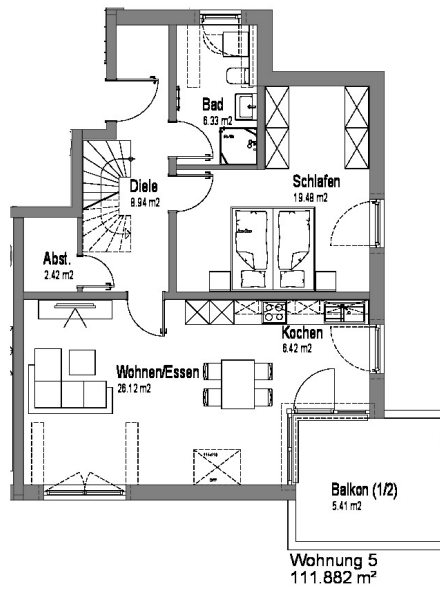
Naherholung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

2023-047 Via Claudia, Mering II, 2 MFH+TG
1 : 1

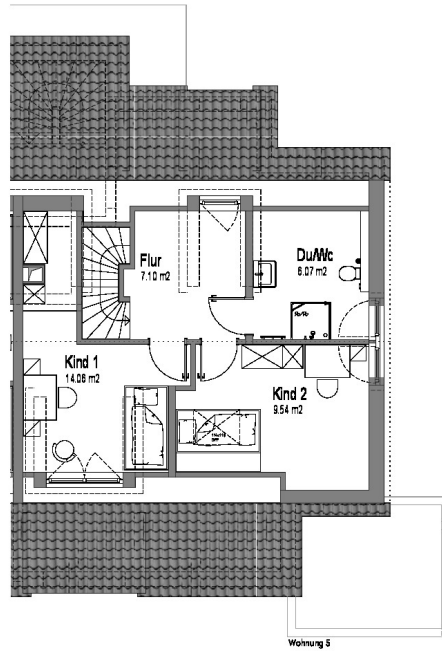


Architekturbüro Füß GmbH, Sonthofener Straße 26 - 87545 Burgberg 08321/66 82-0
christina.moths@architekt-fuess.de

A 1107547 P001

Exposé - Grundrisse

2023-047 Via Claudia, Mering II, 2 MFH+TG
1 : 1



Architekturbüro Füß GmbH, Sonthofener Straße 26 - 87545 Burgberg 08321/66 82-0
christina.moths@architekt-fuess.de

A 11/2024 F005