

Exposé

Wohnung in Merching

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und Tiefgarage
in attraktiver Lage - auch ideal für Pendler**



Objekt-Nr. OM-435224

Wohnung

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:
Marius Tauscher

Eichenstr. 1c
86504 Merching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahmedatum	01.06.2026
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	401 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktiv geschnittene und gepflegte 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock (kein Aufzug) in einer gepflegten Wohnanlage mit überdachten Südbalkon und unverbautem Blick ins Grüne. Sie ist für Eigennutzung oder Kapitalanleger geeignet.

Die Wohnung umfasst 90 Quadratmeter und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss. Vom Flur aus erreicht man die geräumigen Schlaf- und Kinderzimmer, die Abstellkammer, das 2020 renovierte Bad und renovierte, separate Gäste-WC sowie Wohn- und Esszimmer. Durch die bodentiefen Fenster erscheint das Wohnzimmer besonders hell und charmant. Die ebenfalls 2021 renovierte und hochwertige Einbauküche mit erstklassigen Markengeräten wird über das Wohnzimmer erreicht. Ein überdachter und großzügiger Balkon verbindet Wohnzimmer und Küche.

Das Bad verfügt über Badewanne, extra flacher Dusche, WC, Waschbecken und bietet zusätzlich Platz für Waschmaschine und Trockner.

In den Wohnräumen sind hochwertiges Echtholzpaket und Fliesen gehobener Qualität verlegt (Küche, Bad und Gäste-WC)

Zur Wohnung gehören außerdem ein geräumiger Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Die Benutzung von Fahrradkeller und Waschraum stehen ebenfalls zur Verfügung.

Durch stetige und umfassende Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten ist die Wohnanlage in einem äußerst gepflegten Zustand, sodass auch keine Renovierungsrückstände gegeben sind.

Ausstattung:

- Moderne und hochwertige Einbauküche
 - Bodenbeläge: Echtholzparkett, Fliesen
 - Badezimmer mit Dusche und Badewanne
 - Überdachter und großzügiger Balkon Richtung Süden
 - Kellerabteil
 - Tiefgaragenstellplatz zzgl. 15.000 Euro
- (Hausgeld Tiefgarage 39 Euro)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Energieverbrauchsausweis Energiekennwert: 94,50 kWh/(qm*a), Energieeffizienz Klasse C

Folgende objektbezogene Sanierungsarbeiten wurden durchgeführt:

- Tiefgaragensanierung 2014
- Heizungsanlage 2019
- Fassaden- und Balkonsanierung inkl. hochwertiger Balkonbeschichtung 2023

- Tiefgaragentor 2023
- Neugestaltung der Außenanlage/ Grünanlage 2024
- Mülltonnenhäuser 2025 (Abschluss der Errichtung voraussichtlich 2026)

Folgende wohnungsbezogene Sanierungsarbeiten wurden durchgeführt:

- Innenanstrich 2020
- Komplettsanierung Bad und Gäste-WC 2020
- Einbauküche und hochwertiger Fliesenboden 2021
- Austausch sämtlicher Fensterdichtungen und Rollladengurte 2022

Lage

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gemeinde Merching, in einem ruhigen und freundlichen Wohngebiet. In unmittelbarer Nähe zum Objekt verläuft das Gewässer Paar mit idealer Möglichkeit für Entspannung und Freizeit.

Eine Grund- und Mittelschule sowie KiTa und Kindergärten befinden sich direkt im Ort.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Poststellen, Bäckerei., Metzgerei und der Bahnhof Merching sind fußläufig zu erreichen. (insbesondere durch die unmittelbar angrenzende Gemeinde Mering ca. 300 Meter)

Ideale Verkehrsanbindung für Pendler:

- Bahnhof Merching ca. 5 Gehminuten (Richtung Augsburg/München und Weilheim)
- Bahnhof Mering ca. 15 Gehminuten (Richtung München/ Augsburg)
- Haltestellen für Bus mit Anbindung nach Mering, Augsburg und Landsberg sind unmittelbar zu erreichen.

Mit dem Direktzug ab Mering ist der Münchener Hauptbahnhof in ca. 30 Minuten zu erreichen. Nach Augsburg ca. 15 Minuten.

Die Gemeinde Merching liegt verkehrsgünstig an der B2 Richtung Augsburg – Fürstenfeldbruck-München.

Die Autobahn A8 ist mit Auto in ca. 15-20 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



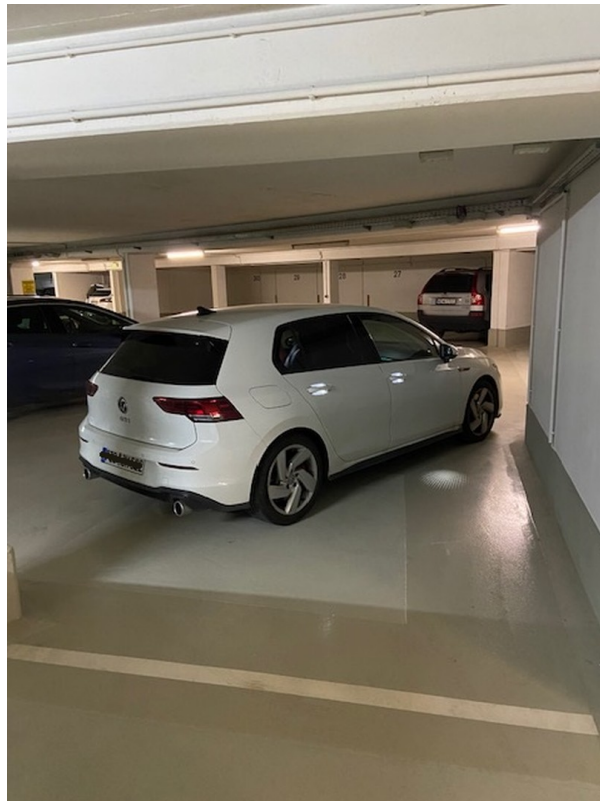
Exposé - Galerie



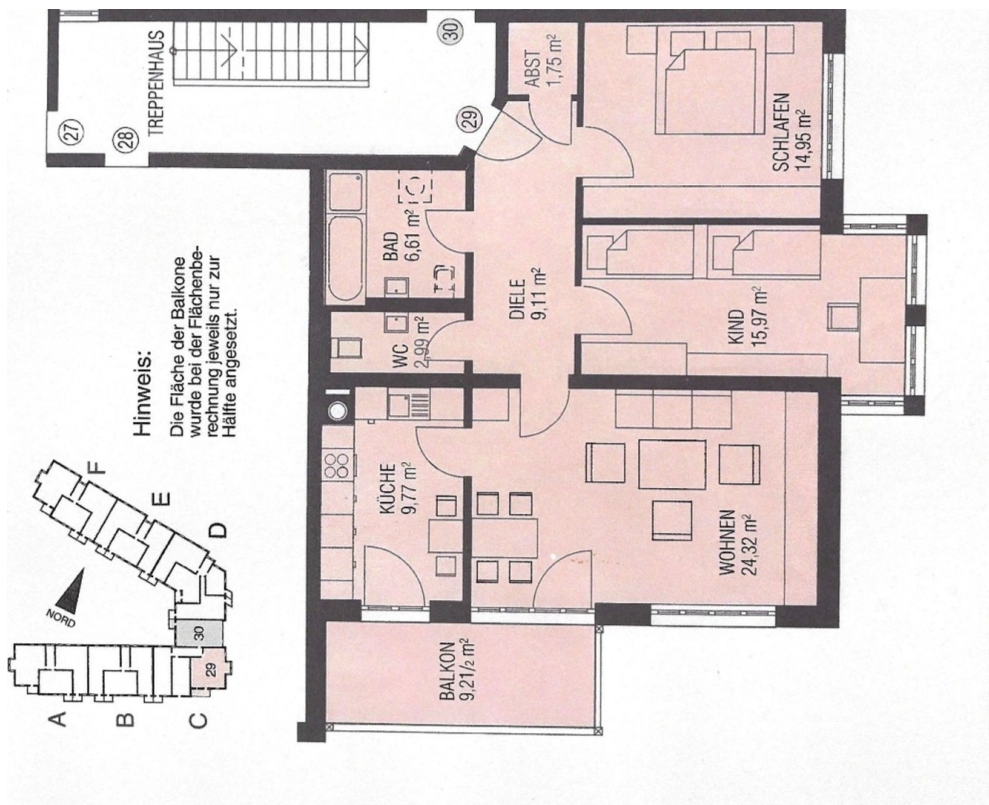
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Grundriss