

Exposé

Doppelhaushälfte in Mering

Provisionsfreie große Doppelhaushälfte in Mering St. Afra mit Anbau-Potenzial und sonnigem Garten



Objekt-Nr. OM-450374

Doppelhaushälfte

Verkauf: **880.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Milicevic

86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	654,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	176,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese massive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2013 in erstklassiger Bauweise. Die Außenwände bestehen aus hochdämmenden T10 Ziegeln und sämtliche Leitungen wurden mit langlebigen Kupferrohren ausgeführt. Das gesamte Haus verfügt über eine Fußbodenheizung, die über eine intelligente hybride Heizungsunterstützung gesteuert wird. Hierbei speisen die Solarthermie auf dem Dach sowie der wasserführende Kamin im Wohnbereich einen zentralen Pufferspeicher, was die Heizkosten massiv senkt. Alle Fenster im Haus sind dreifach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Das Haus bietet auf drei Etagen insgesamt sieben Zimmer und drei Badezimmer, wobei sich auf jeder Etage ein eigenes Bad befindet.

Das Grundstück ist mit 653 Quadratmetern großzügig bemessen und komplett eingezäunt. Der Garten bietet den gesamten Tag über volle Sonne. Ein besonderer Vorteil ist das Erweiterungspotenzial auf dem Grundstück. Es ist Platz für eine große Garage mit einem darüberliegenden Wohnbereich oder Arbeitsbereich inklusive separatem externen Zugang. Dies ist perfekt für Selbstständige oder für die Nutzung als Home Office geeignet. Eine entsprechende Skizze sowie die genehmigte Planung für diesen Ausbau liegen vor und sind bei den Bildern zu finden. Zusätzlich bietet der Dachboden praktischen Stauraum.

Ausstattung

Bauweise: Massive T10 Ziegel

Installation: Kupferrohre im gesamten Haus

Heizung: Hybride Heizungsunterstützung (Solarthermie & wasserführender Kamin)

Wärmeverteilung: Fußbodenheizung in allen Räumen

Fenster: 3-fach Verglasung mit elektrischen Rollläden

Sicherheit: Hochwertige Sicherheitseingangstür

Bäder: 3 Badezimmer (auf jeder Etage eines), ausgestattet mit Badewannen und Duschen

Bodenbeläge: Parkett und moderne Fliesen

Garten: 653 m² Grundstück, komplett eingezäunt, ganztägige Sonne

Stellplätze: Garage sowie Außenstellplatz vorhanden

Stauraum: Dachboden als zusätzliche Lagerfläche vorhanden

Besonderheit: Vorbereiteter Anbau (Garage + Wohnraum) laut beiliegender Skizze

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist bereits voll funktionsfähig und am Boden gefliest. Lediglich die Wandverkleidung sowie das Einsetzen der Badewanne stehen noch aus, was die Möglichkeit bietet, den finalen Look selbst zu bestimmen. Auch die Hofeinfahrt ist derzeit in Kies gehalten und kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden. Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt. Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der begehrten und familienfreundlichen Wohngegend von Mering St. Afra. Die Lage zeichnet sich durch eine perfekte Kombination aus Ruhe und erstklassiger Infrastruktur aus. Ein unschlagbarer Vorteil für Pendler ist die hervorragende Anbindung an den Schienenverkehr: Der Bahnhof Mering St. Afra ist fußläufig in nur ca. 5 Minuten erreichbar. Von dort verkehren Züge im 20 Minuten Takt, wodurch die München in etwa 25 Minuten und Augsburg in ca. 15 Minuten erreicht werden.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte wie Aldi, Lidl und Rewe sowie Drogerien und Bäckereien sind schnell erreichbar. Auch für Familien ist die Lage ideal, da Kindergärten und Schulen im nahen Umfeld liegen. Für den hohen Freizeitwert sorgt die Nähe zur Natur: Der bekannte Weitmannsee ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zur Erholung am Wasser ein. Hier wohnen Sie dort, wo andere Urlaub machen, ohne auf eine exzellente Verkehrsanbindung verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Vorderansicht

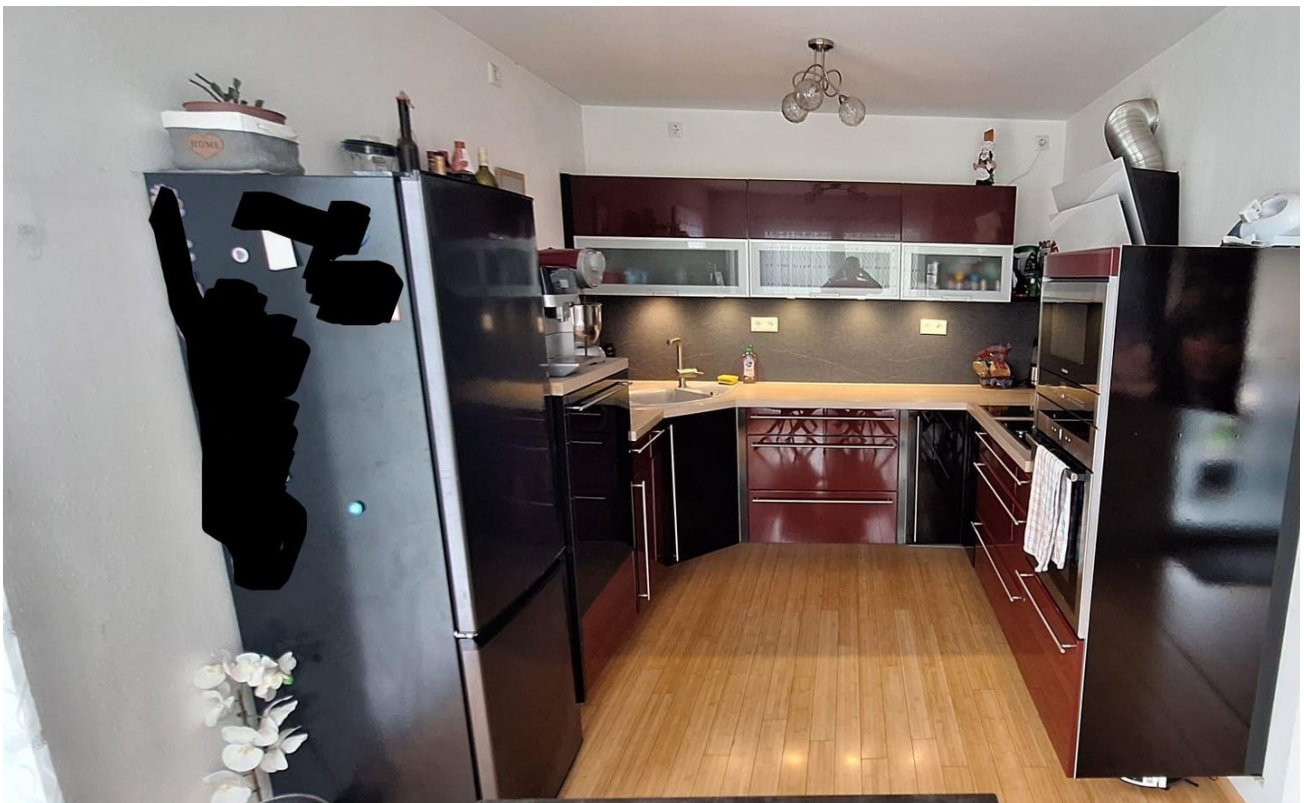


Flur Erdgeschoß

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Badezimmer Erdgeschoß



Flur erster stock

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.Stock



Schlafzimmer 1.Stock

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoß



Zimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie

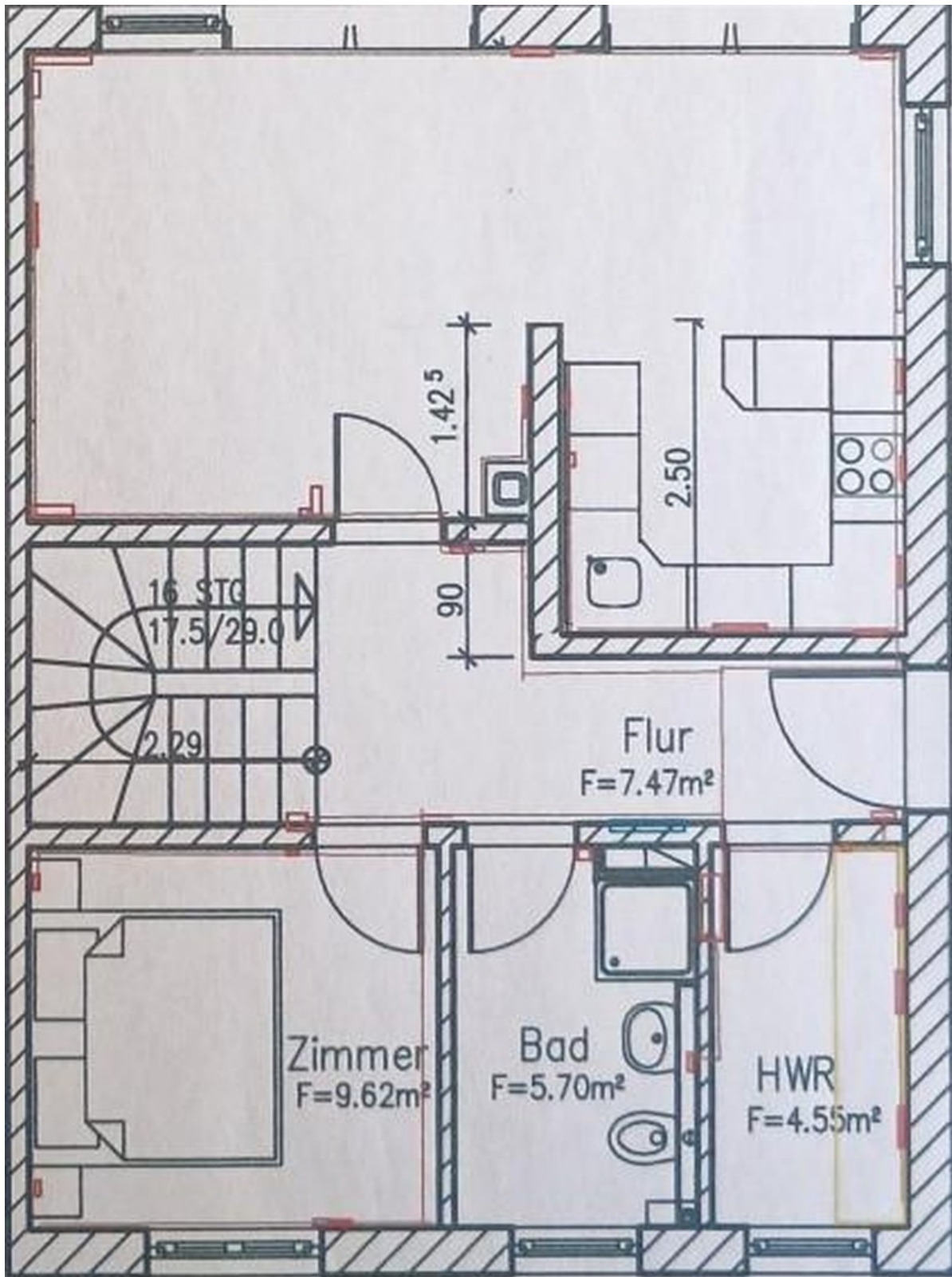


Zimmer Dachgeschoss



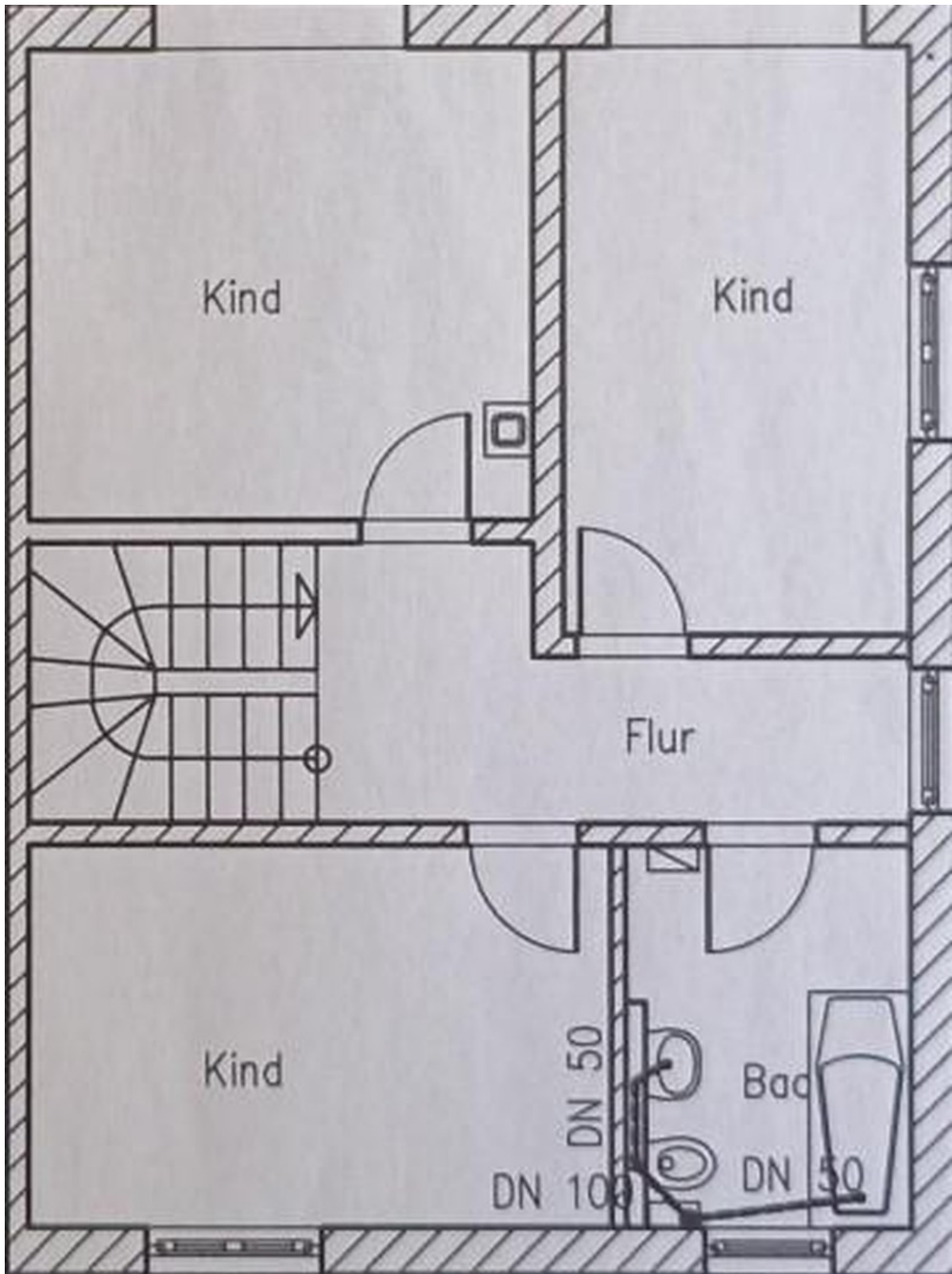
Garten

Exposé - Grundrisse



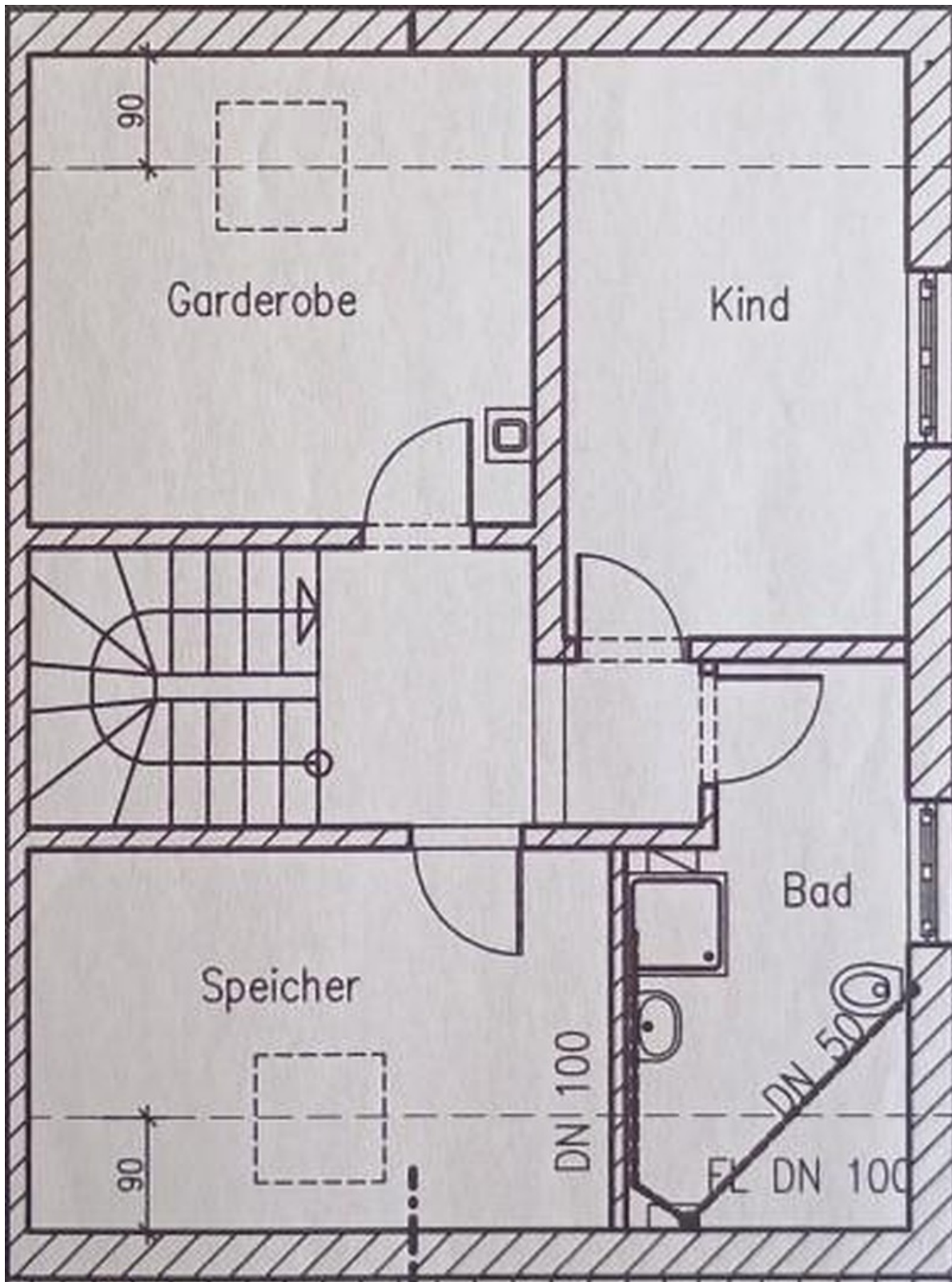
Erdgeschoß

Exposé - Grundrisse



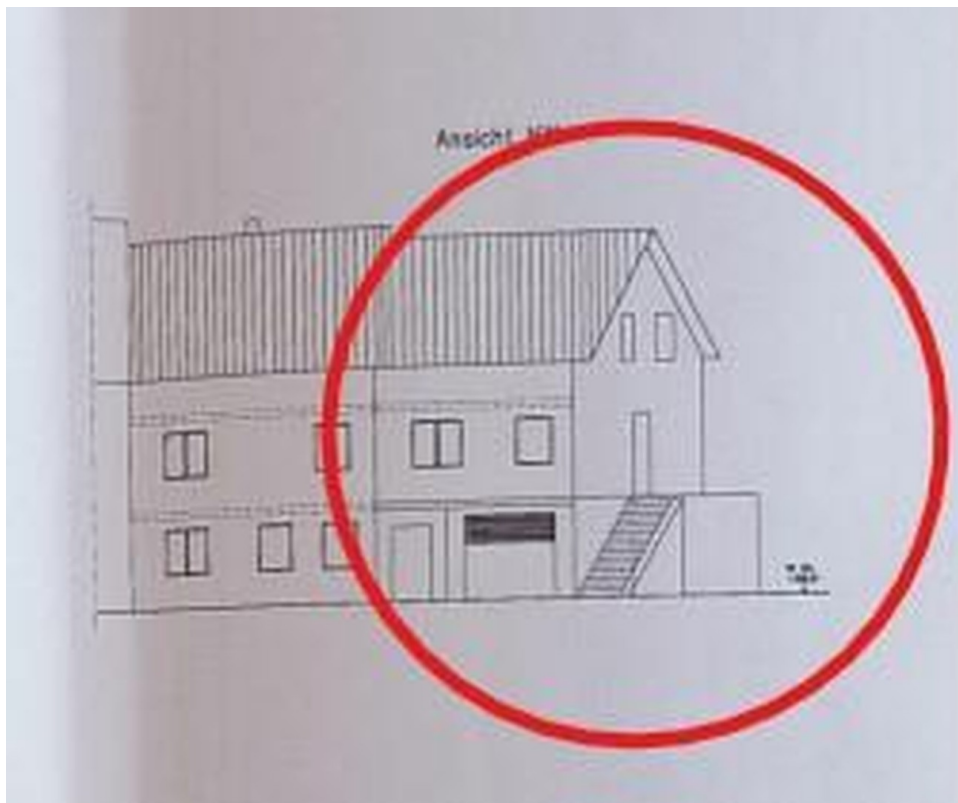
1.Stock

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Anbau