

Exposé

Einfamilienhaus in Mering

Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Mering



Objekt-Nr. OM-450996

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.180.000 €**

Ansprechpartner:
Giovanni Fumarola

86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	264,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	140,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnlich vielseitige Haus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und passt sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen an. Ob als großzügiges Einfamilienhaus mit viel Platz für die ganze Familie, als Mehrgenerationenhaus für Eltern, Kinder und Angehörige oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich viele attraktive Perspektiven.

Bereits in der Bauweise wurde das Haus auf zwei Einheiten ausgelegt. Anschlüsse für eine zweite Küche sind vorhanden, sodass eine klare Trennung der Wohnbereiche unkompliziert realisierbar ist. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Käufer, die eine Einheit selbst nutzen und die zweite vermieten möchten.

Im Inneren überzeugen offene, helle Wohnbereiche mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Zwei große Badezimmer, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden sowie ein praktischer Wäscheabwurfschacht vom Erdgeschoss ins Obergeschoss sorgen für hohen Wohnkomfort im Alltag. Die solide Bauweise mit WU-Beton, Sickerschacht und Drainage unterstreicht die Qualität des Hauses. Zudem wurde die Immobilie regelmäßig saniert und erweitert.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte Außenbereich. Der eingewachsene Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Entspannen ein. Ein Schwimmteich mit Wärmepumpe, ein separater Koiteich, eine großzügige Sonnenterrasse, eine überdachte Lounge, eine Außendusche mit Warmwasser sowie ein Grillbereich mit Außenküche schaffen ein besonderes Wohngefühl mit Urlaubscharakter.

Auch im Untergeschoss setzt sich die besondere Ausstattung fort: Ein exklusiver Wellnessbereich mit finnischer Sauna und Dampfdusche, ein stilvoller Weinkeller, ein großer Hobbyraum beziehungsweise Büro sowie ein separates Pflanzenzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Eine Immobilie mit selten gewordener Flexibilität, hochwertiger Ausstattung und echtem Zukunftspotenzial.

Ausstattung

wie oben

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag. Die A8 ist in nur etwa 15 Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 700 Metern Entfernung und sind bequem erreichbar.

Auch für Pendler ist die Lage äußerst attraktiv: Der Bahnhof liegt nur rund 1,5 Kilometer entfernt. Von dort aus erreichen Sie München in etwa 25 Minuten und Augsburg in ca. 15 Minuten.

Familien profitieren von einem sehr guten Bildungsangebot direkt vor Ort. Neben Kitas und Kindergärten stehen Grundschule, Mittelschule, Realschule sowie Gymnasium zur Verfügung.

Darüber hinaus bietet der Ort eine breite Auswahl an guten Restaurants sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Eine Lage, die Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und beste Erreichbarkeit ideal miteinander verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



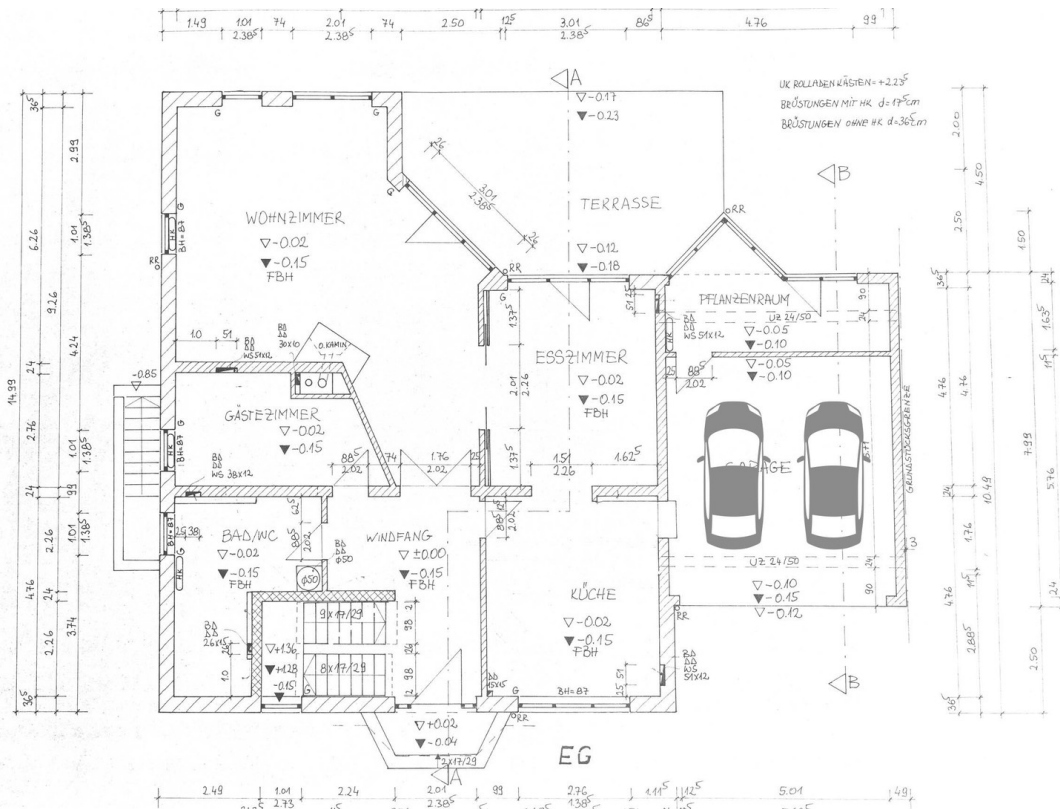
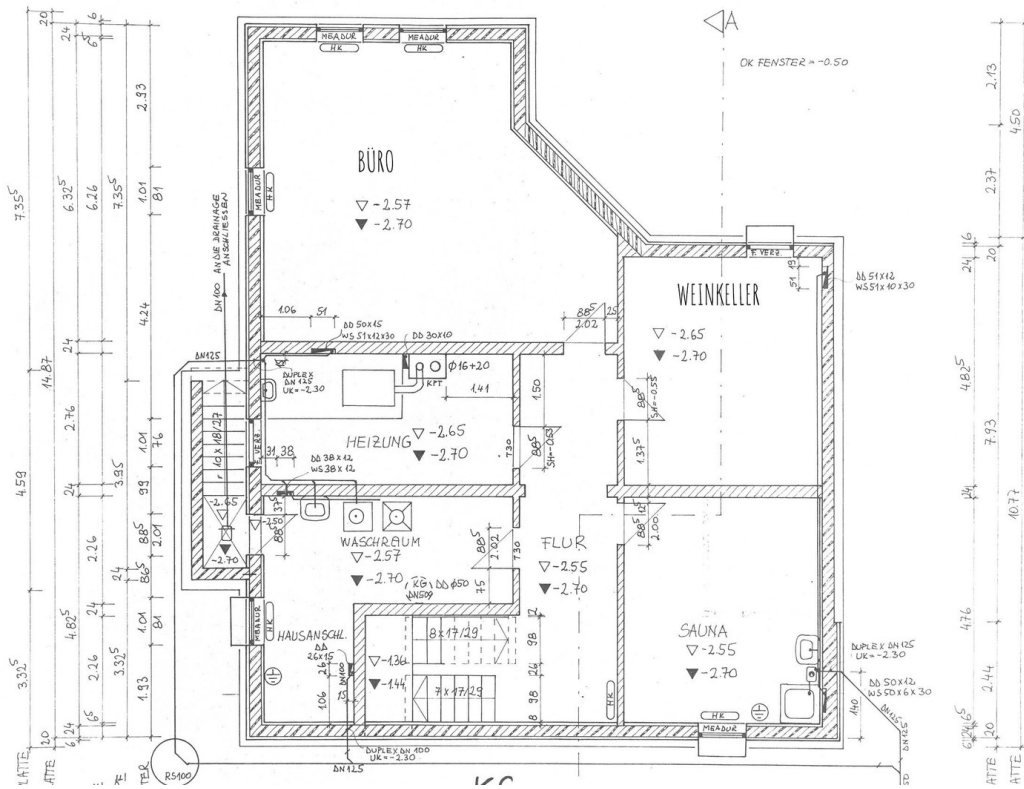
Exposé - Galerie



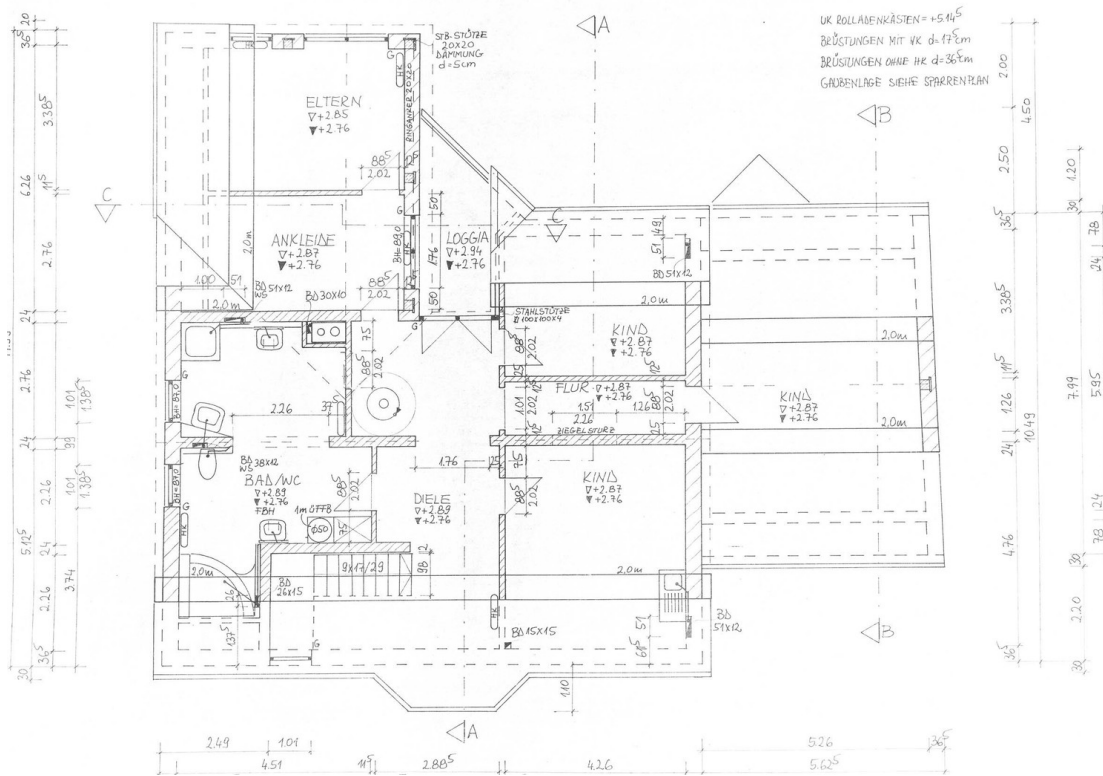
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

Ruhige Lage in Mering

Verkauf von Privat



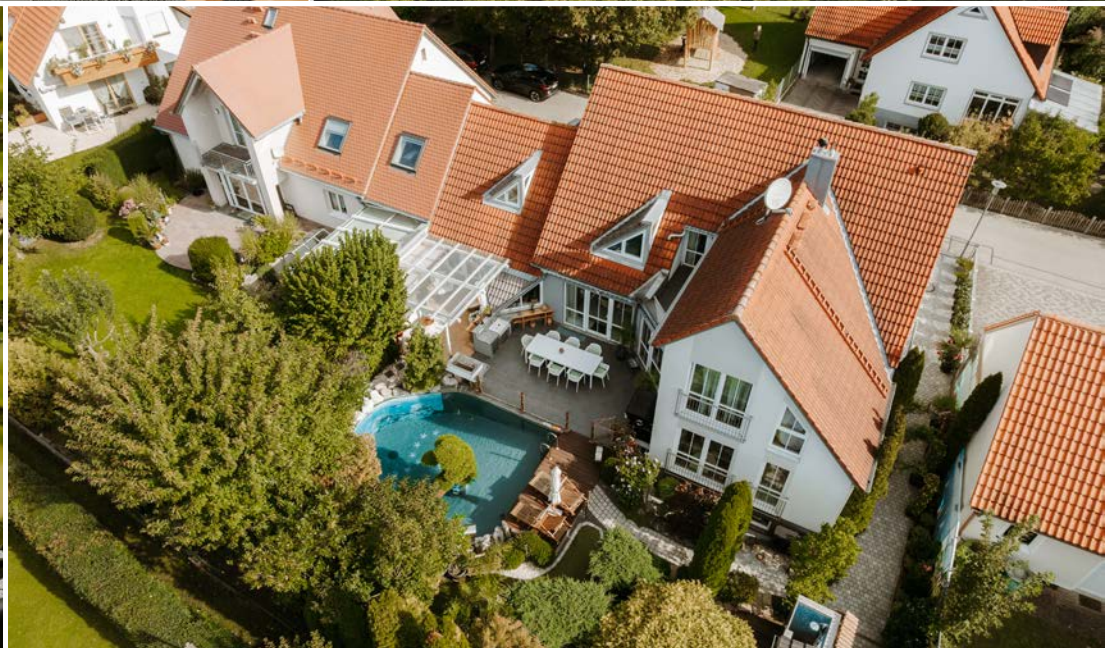
Flexibles Wohnkonzept in Mering 264 m² Wohnfläche

- Bereits als Zweifamilienhaus vorbereitet
- 264 m² Wohnfläche + ca. 140 m² Nutzfläche
- Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Wellnessbereich mit Sauna & Dampfdusche
- Uneinsehbarer Garten
- Schwimmteich mit Wärmepumpe und Koiteich
- Mehrere Terrassen & Rückzugsorte



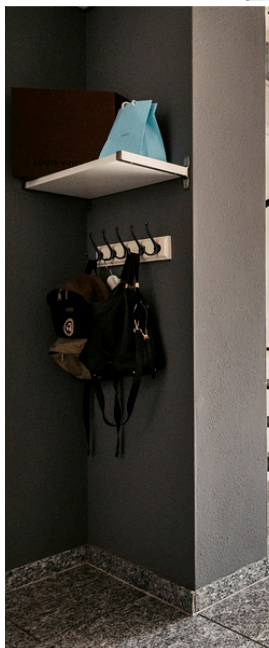






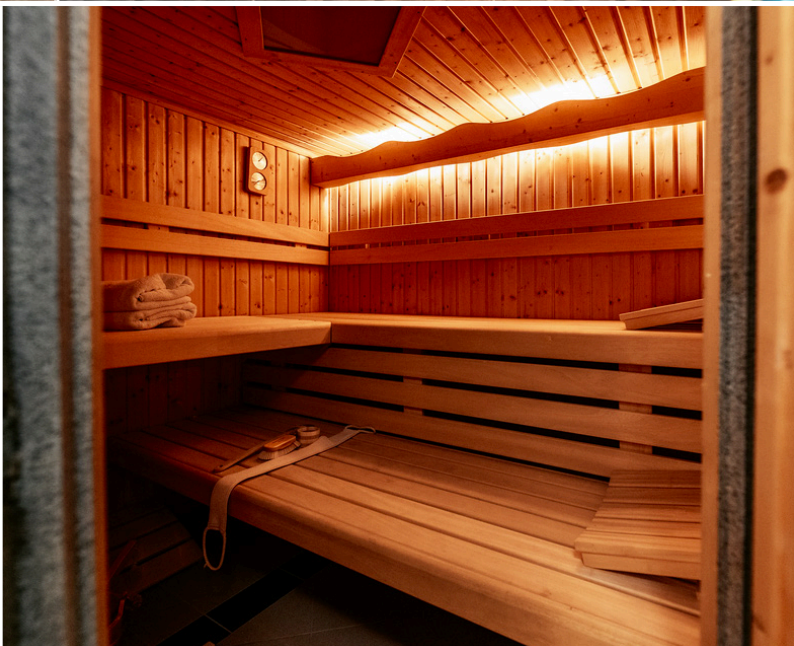


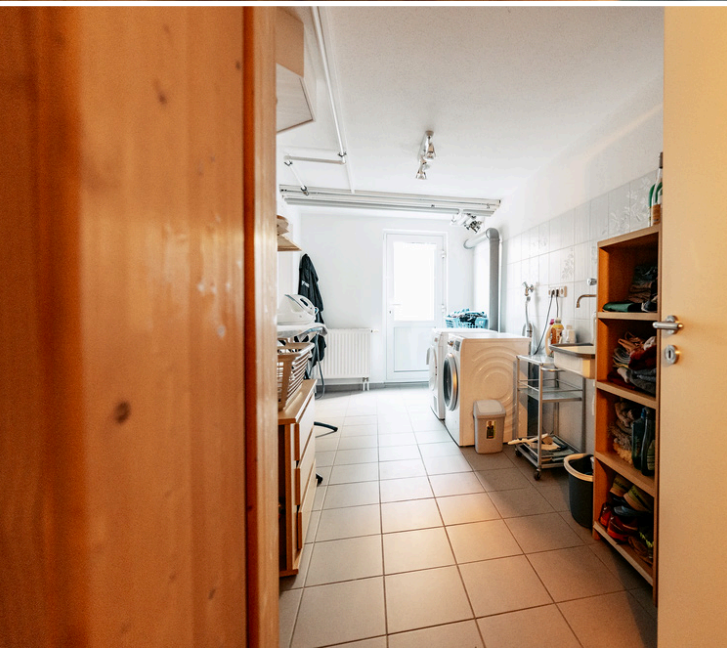


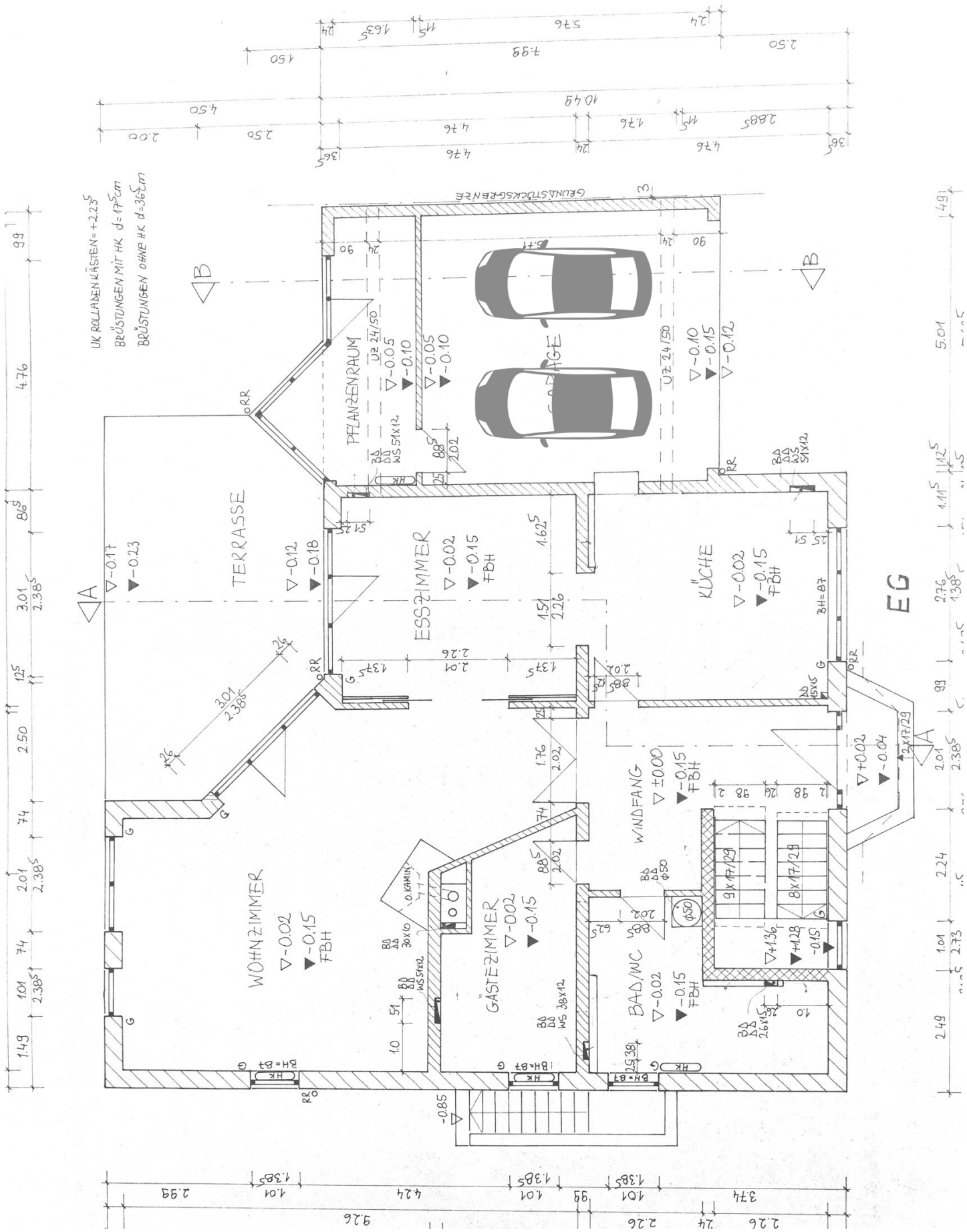








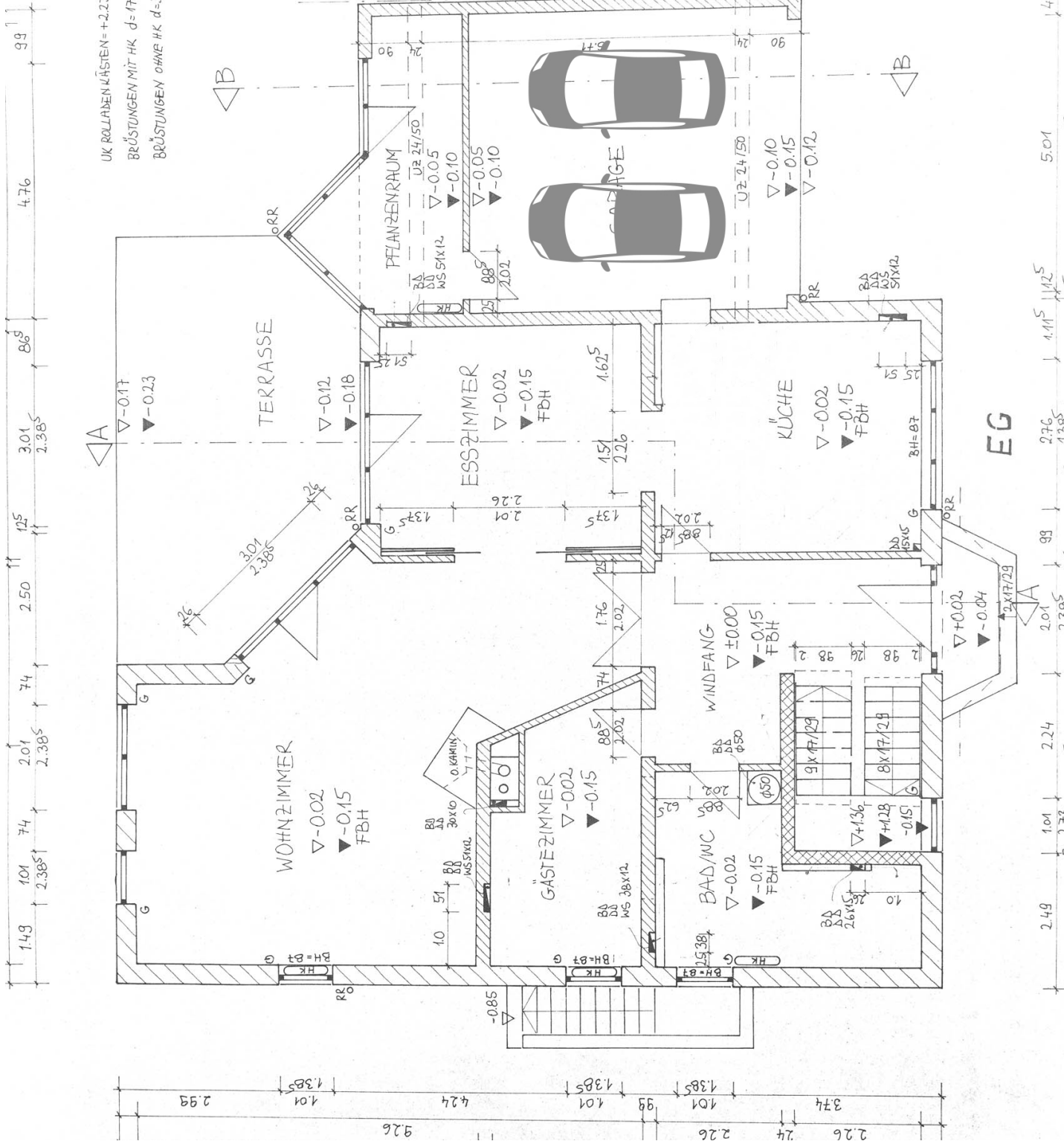




UK ROLLJÄNEN = +2.235
 BRÜSTUNGEN MIT HK d=175cm
 BRÜSTUNGEN OHNE HK d=362cm

GRUNDSTÜCKSGRENZE

EG



UK ROLLANENKÄSTEN = +5.14⁵
 BRÜSTUNGEN MIT VK d=47.5cm
 BRÜSTUNGEN OHNE HK d=36cm
 GAUBENLAGE SIEHE STÄBLENPLAN

