

# Exposé

## Reihenhaus in Mering

### Exklusives A+ Neubau-Reihenhaus mit PV-Speicher, Premiumküche & Garten



Objekt-Nr. OM-462991

### Reihenhaus

Vermietung: **2.680 € + NK**

Ansprechpartner:  
Rajesh

86415 Mering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	8.040 €
Grundstücksfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Exklusives A+ Neubau-Reihenhaus mit PV-Speicher, Premiumküche & Garten – Erstbezug 2026

Zur Vermietung steht ein hochwertiges Reihenhaus im Erstbezug in Mering-St. Afra. Das Haus bietet ca. 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 203 m<sup>2</sup> nutzbare Gesamtfläche und ca. 243 m<sup>2</sup> Grundstück. Das moderne Raumkonzept verteilt sich über vier Ebenen: Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller.

Das Haus verfügt über 6 gut geschnittene Zimmer, ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und zum fertig angelegten Garten, zwei moderne Bäder plus Gäste-WC, einen beheizten Hobby-/Nutzraum im Keller, eine Garage mit Wallbox-Vorbereitung sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Ein besonderes Highlight ist die hochwertige Premium-Einbauküche von Segmüller/Sormani, die Bestandteil der Vermietung ist. Die Immobilie eignet sich dadurch ideal für Mieter, die ohne großen Küchenaufwand in ein hochwertig ausgestattetes Neubauhaus einziehen möchten.

Die Immobilie überzeugt besonders durch ihre sehr energieeffiziente und zukunftsorientierte Ausstattung: A+ Energieklasse, Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung auf allen Ebenen inklusive Keller, dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage mit ca. 5,22 kWp und Fronius Batteriespeicher mit ca. 9,5 kWh.

Die PV-Anlage mit Batteriespeicher kann je nach Verbrauchsverhalten zur deutlichen Reduzierung der Strom- und Energiekosten beitragen. In Verbindung mit der Wallbox-Vorbereitung ist zudem ein potenziell teilweises Laden eines Elektrofahrzeugs mit selbst erzeugtem Solarstrom möglich.

Auch beim Wohnkomfort wurde auf hochwertige Details geachtet: LAN-/Internetanschlüsse auf allen Etagen, moderne Sanitärausstattung mit Bidet-Handbrausen im Gäste-WC und Masterbad, dekorative Akzentfliesen mit floralem Design im Masterbad, hochwertige 60x60-Fliesen im Erdgeschoss, 30x60-Fliesen im Keller sowie Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen.

Zusätzliche Komfort- und Schutzsysteme wie eine Grünbeck softliQ:SE21 Wasserenthärtungsanlage und ein Judo ZEWA i-SAFE Mikroleckageschutz mit Internet-Schnittstelle sorgen für ein modernes, sicheres und komfortables Wohnerlebnis.

Der beheizte Hobby-/Nutzraum im Keller bietet zusätzliche Flexibilität, z. B. als Homeoffice, Fitnessbereich, Hobbyraum oder praktischer Stauraum. Der stufenlose Hauseingang, die fertig angelegte Terrasse und Gartenfläche sowie die ruhige Neubauumgebung erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Die Immobilie ist Teil eines kleinen, modernen Neubauensembles mit insgesamt 14 Familienhäusern in Mering-St. Afra. Dadurch entsteht ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit ruhigem Nachbarschaftscharakter.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Berufspendler, Expats oder anspruchsvolle Mieter mit Homeoffice-Bedarf, die modernes, energieeffizientes und hochwertiges Wohnen in guter Lage zwischen Augsburg und München suchen. Auch eine seriöse Berufstätigen-WG bzw. eine Gruppe berufstätiger Personen ist nach individueller Prüfung grundsätzlich denkbar.

Der Mietbeginn ist voraussichtlich ab dem 01.08.2026 möglich.

## Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist hochwertig, modern und auf langfristigen Wohnkomfort sowie Energieeffizienz ausgelegt.

Energie & Haustechnik:

\* Energieeffizienzklasse A+

- \* Luft/Wasser-Wärmepumpe
- \* Fußbodenheizung auf allen Ebenen inklusive Keller
- \* dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- \* Photovoltaikanlage mit ca. 5,22 kWp
- \* Fronius Batteriespeicher mit ca. 9,5 kWh
- \* Wallbox-Vorbereitung in der Garage
- \* LAN-/Internetanschlüsse auf allen Etagen
- \* elektrische Rollläden
- \* dreifach verglaste Fenster

Die PV-Anlage mit Batteriespeicher kann je nach Verbrauchsverhalten zur deutlichen Reduzierung der Strom- und Energiekosten beitragen. In Kombination mit der Wallbox-Vorbereitung ist auch ein potenziell teilweises Laden eines Elektrofahrzeugs mit selbst erzeugtem Solarstrom möglich.

#### Küche:

Die hochwertige Premium-Einbauküche von Segmüller/Sormani ist Bestandteil der Vermietung. Sie bildet einen hochwertigen Mittelpunkt des offenen Wohn-/Essbereichs. Kühlschrank und Waschmaschine sind derzeit nicht Bestandteil der Grundausstattung, können bei Bedarf jedoch im Rahmen einer zusätzlichen Ausstattungs- oder Möblierungsvereinbarung besprochen werden.

#### Bäder & Sanitär:

Das Haus verfügt über zwei moderne Bäder plus Gäste-WC. Im Masterbad sind dekorative Akzentfliesen mit floralem Design im Dusch- und Waschtischbereich vorgesehen. Zusätzlich sind Bidet-Handbrausen im Gäste-WC und Masterbad vorhanden. Die Sanitärausstattung umfasst hochwertige Installationssysteme, u. a. Geberit-Komponenten.

#### Wasserkomfort & Sicherheit:

- \* Grünbeck softliQ:SE21 Wasserenthärtungsanlage
- \* Judo ZEWA i-SAFE Mikroleckageschutz mit Internet-Schnittstelle
- \* Hauswasserstation mit Filtertechnik
- \* frostfreier Kemper-Gartenwasseranschluss

#### Bodenbeläge & Innenausstattung:

- \* hochwertige 60x60-Fliesen im Erdgeschoss
- \* hochwertige 30x60-Fliesen im Keller
- \* Parkett in den Wohn- und Schlafbereichen
- \* moderne Innentüren und helle Raumgestaltung

#### Außenbereich:

Zur Immobilie gehören eine Terrasse, ein fertig angelegter Garten, eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Der stufenlose Hauseingang sorgt für komfortablen Zugang zum Erdgeschoss.

#### Keller:

Der Keller bietet wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Besonders attraktiv ist der beheizte Hobby-/Nutzraum, der sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Stauraum eignet.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Privatvermietung – kein gewerbliches Angebot.

Die angegebene Kaltmiete bezieht sich auf die Vermietung des Hauses inklusive hochwertiger Einbauküche. Die Garage sowie der zusätzliche Außenstellplatz gehören zur Immobilie und werden zusammen mit dem Haus vermietet. Hierfür fallen zusätzlich 100 € monatlich an.

Kühlschrank und Waschmaschine sind derzeit nicht Bestandteil der Grundausstattung, können bei Bedarf jedoch im Rahmen einer zusätzlichen Ausstattungs- oder Möblierungsvereinbarung besprochen werden.

Eine teilweise oder vollständige Möblierung ist auf Wunsch grundsätzlich möglich. Die finale Miethöhe richtet sich nach dem gewünschten Ausstattungs- und Möblierungsumfang und wird vor Vertragsabschluss verbindlich abgestimmt.

Die Nebenkosten werden als monatliche Vorauszahlung angesetzt und nach der tatsächlichen Jahresabrechnung abgerechnet. Strom, Internet und sonstige verbrauchsabhängige Verträge werden grundsätzlich direkt durch den Mieter abgeschlossen. Die genaue Regelung zur Nutzung der PV-Anlage, des Batteriespeichers und der Stromversorgung wird transparent im Mietvertrag festgelegt.

Die verwendeten Bilder, Visualisierungen, Grundrisse und Möblierungsbeispiele dienen ausschließlich der Darstellung des angebotenen Mietobjekts und der besseren Vorstellung des geplanten Wohnkonzepts. Da sich das Haus noch im Bau befindet, können Ausführung, Einrichtung, Farben und Details von den Abbildungen abweichen. Maßgeblich sind die finale Bauausführung sowie die vertraglich vereinbarte Ausstattung.

Die Vermietung erfolgt bevorzugt an langfristige, zuverlässige Mieter. Auch eine seriöse Berufstätigen-WG bzw. eine Gruppe berufstätiger Personen ist nach individueller Prüfung grundsätzlich denkbar.

Haustiere nach Vereinbarung. Nichtraucher bevorzugt.

Besichtigungen bzw. weitere Abstimmungen erfolgen nach Vereinbarung.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Änderungen, finale Ausstattungsdetails und Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver, ruhiger und familienfreundlicher Lage im Sudetenring in Mering-St. Afra. Die Lage verbindet modernes Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Anbindung an Augsburg und München – ideal für Familien, Berufspendler und anspruchsvolle Mieter, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Infrastruktur suchen.

Mering-St. Afra bietet eine sehr gute Nahversorgung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Drogerien, Apotheken, Ärzte, Banken, Restaurants, Kindergärten, Schulen und Spielplätze befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Laut Exposé gibt es in Mering u. a. zwei Grundschulen, eine Realschule, ein Gymnasium, zahlreiche Kindergarten- und Krippenplätze sowie über 50 Ärzte im Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv:

- \* Bushaltestelle Mering Sankt Afra, Marienplatz in unmittelbarer Nähe
- \* Bahnhof Mering-St. Afra in ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar
- \* Augsburg mit dem Zug in ca. 13 Minuten erreichbar
- \* München Hbf laut Exposé in ca. 25 Minuten mit dem Zug erreichbar
- \* A8 in ca. 18 Minuten mit dem Auto erreichbar

\* München Flughafen laut Exposé in ca. 50 Minuten mit dem Auto erreichbar

Auch die Freizeitqualität ist sehr gut: Freibad, DAV-Kletteranlage, Spiel- und Bolzplätze, Radwege, Badeseen, der Lech, Kuhsee sowie der Mandichosee mit Wassersportmöglichkeiten bieten viele Möglichkeiten für Familien, Sport und Erholung.

Damit bietet die Lage eine sehr attraktive Kombination aus ruhigem Neubau-Wohnumfeld, familienfreundlicher Infrastruktur, guter Pendleranbindung und hohem Freizeitwert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

# Exposé - Galerie



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

# Exposé - Galerie



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

# Exposé - Galerie



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

# Exposé - Galerie



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

# Exposé - Galerie

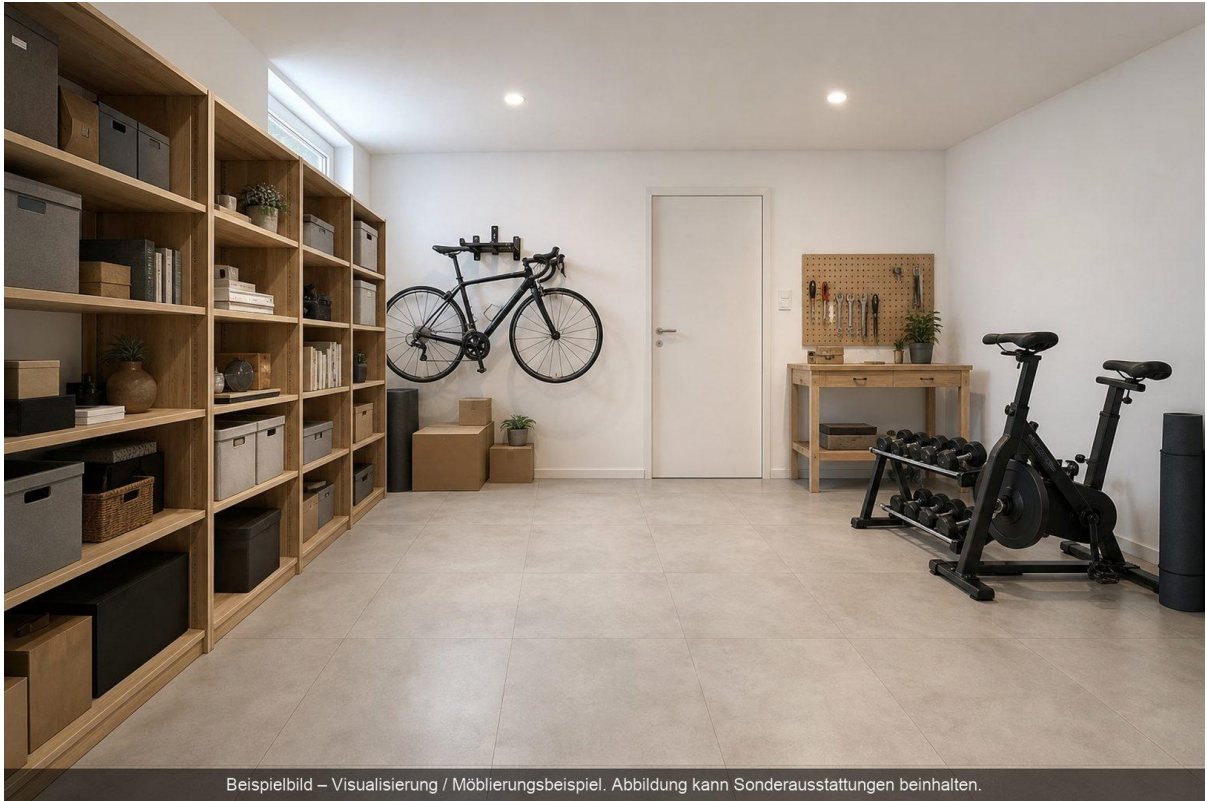


Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.



Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

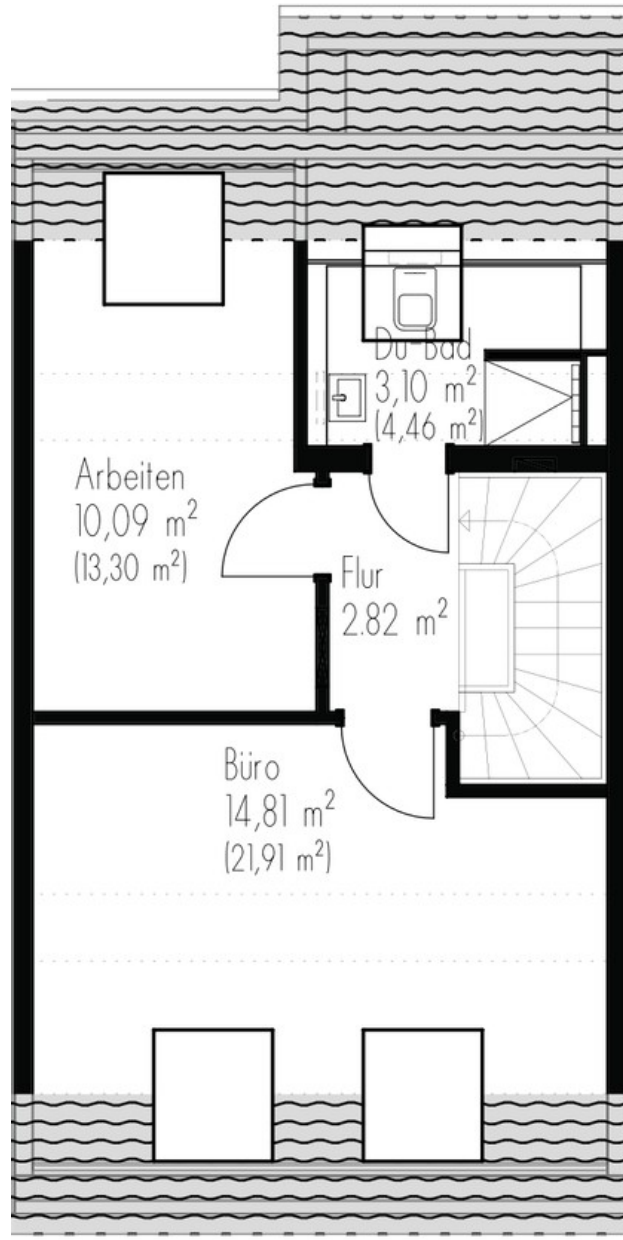


# Exposé - Galerie

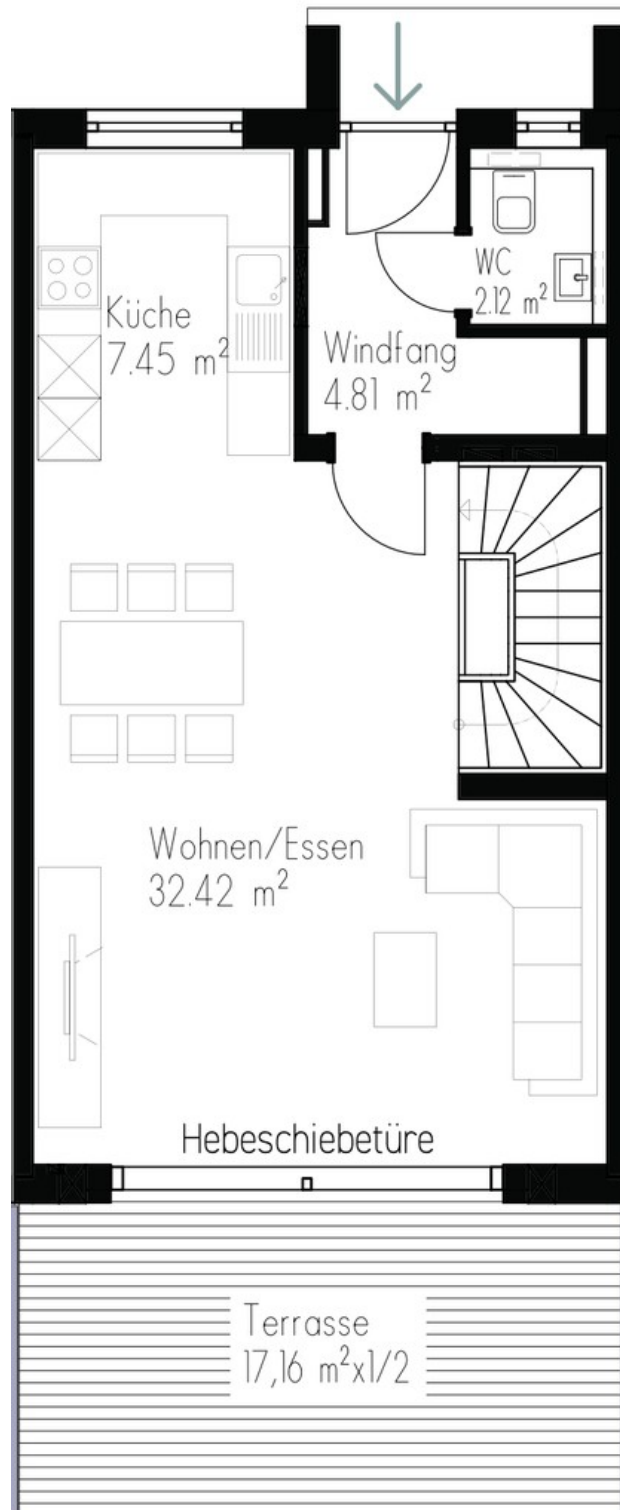


Beispielbild – Visualisierung / Möblierungsbeispiel. Abbildung kann Sonderausstattungen beinhalten.

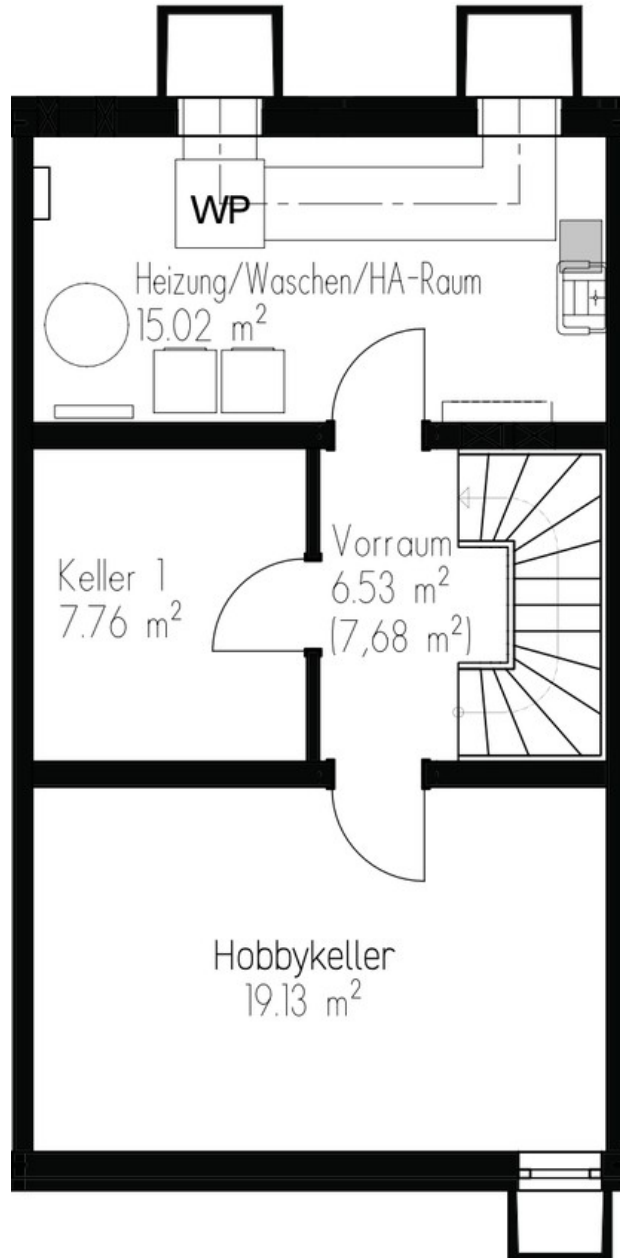
# Exposé - Grundrisse



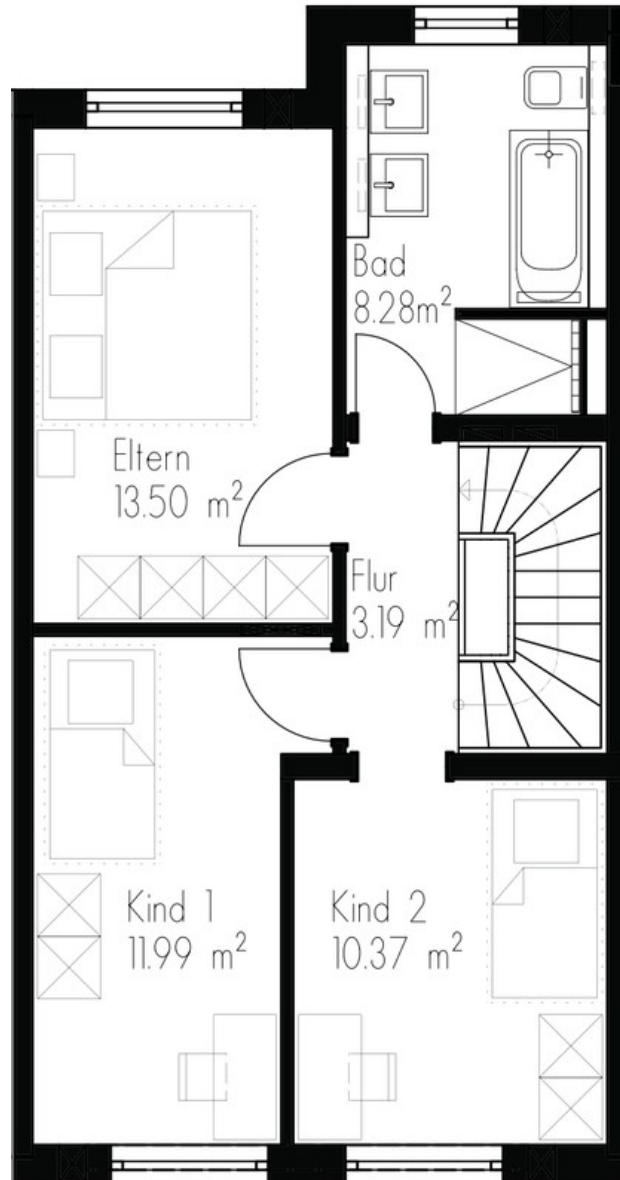
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

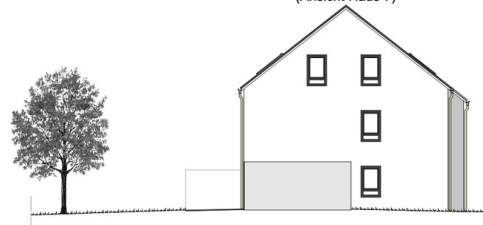


# Exposé - Grundrisse

Ansicht von Norden



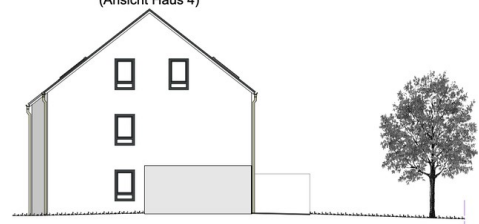
Ansicht von Osten  
(Ansicht Haus 7)



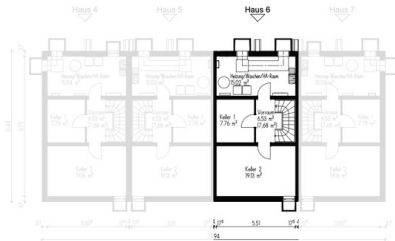
Ansicht von Süden



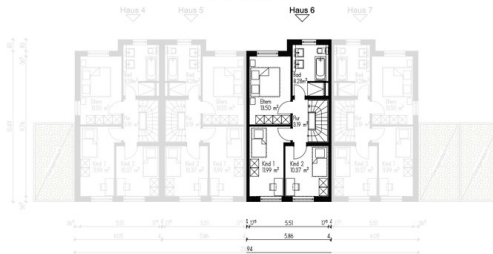
Ansicht von Westen  
(Ansicht Haus 4)



Kellergeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt Stadthaus



Schnitt Garage

