

Exposé

Erdgeschosswohnung in Mering

Wohnung / Praxis am Bahnhof und doch ruhig / teilbar / mit TG und Stellplatz / Garten mietbar



Objekt-Nr. OM-467387

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **697.000 €**

Ansprechpartner:
Günther Montag

Bahnhofstraße 15
86415 Mering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.01.2027
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	114,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	540 €	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Praxis oder Wohnung oder 2-3 kleine Wohnungen nah am Bahnhof und doch ruhig, davon 2 mit eigenen überdachten Terrassen, dazu 1 Tiefgarage, 1 Stellplatz und 2 Keller. Garten pachten dazu möglich.

Verkauf auch einzeln möglich nach Absprache.

Die hellen hohen Räume (280cm!) werden bisher als Psychotherapie-Praxis und zum Teil als Wohnung genutzt.

Die Räume sind aus 3 Apartments entstanden, daher 3 mal WC / Dusche und 3 mal Küche oder Kochecke. Ein Apartment ist von den beiden anderen getrennt. Durch Entfernen einer Mauer sind die beiden anderen verbunden worden, so ist ein schöner großer (Seminar-) Raum entstanden.

Die Räume könnten also auch wieder in 2 oder 3 kl. Wohnungen geteilt werden. Jede hat Bad, Küche, je einen Innen- und Außen-Eingang, 2 davon führen auf die eigene überdachte Terrasse und in den schönen ruhigen Garten, der gepachtet werden kann (100€ / Jahr!)

Wirkt erstmal verwirrend, bitte den Plan anschauen!

Dazu gehört 1 Hobbyraum, 1 Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Stellplatz außen.

Der Garten, ca. 200m², wurde von mir für 100€ im Jahr gepachtet. Johannisbeer-, Stachelbeer-, Himbeersträucher und ein schöner Apfelbaum. Der Garten könnte nach Absprache mit den Eigentümern und der Hausverwaltung vermutlich übernommen werden.

Erklärung zum Plan: Nachträglich eingezeichnet ist ein Raumteiler aus Holz in Wohnung 49.

Die Wand zwischen 7 und 49 ab Kamin ist entfernt (nicht gezeichnet),

nördlich des Raumteilers ein großer Raum mit 43,35m², südlich des Raumteilers in Nr 49 bleiben 16,81m².

Ausstattung

Ausstattung:

Holzfenster. Wegen der überdachten Terrasse die rund ums Haus führt werden die Fenster nie naß und sind in gutem Zustand. Lamellenvorhänge.

Tierfreie Nichtraucherwohnung. In 2 der 3 Bäder habe ich die Duschkabine zu einem Schrank umgebaut.

Die Einbauküche in № 49 ist schlecht zusammengebaut und schaut schief aus. In dieser Küche ist eine Bodenfliese gesprungen. Es gab meines Wissens 2 mal Wasserschäden und technische Trocknung im Haus. Die Gas-Heizung wurde 2025 neu gemacht.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lage: ca. 3 min zum Laufen zum Bahnhof und doch ruhig. Das Haus gehört einer Eigentümergemeinschaft (ca 20 Eigentümer), gute Hausverwaltung, gutes Miteinander. Derzeit ist eine kieferorthopädische Praxis im Haus und eine Hausverwaltung, der Rest sind Wohnungen.

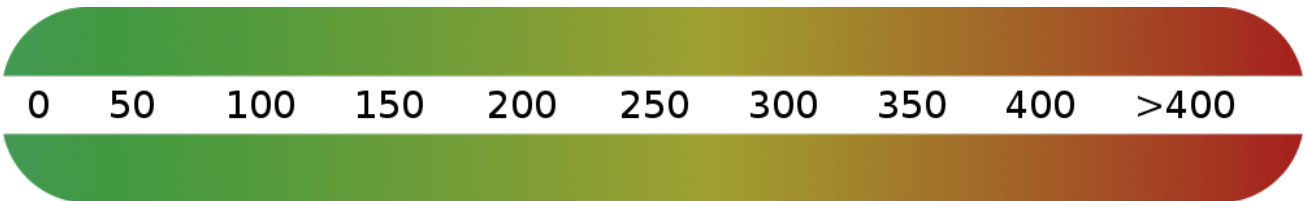
Der Haupteingang ist in der Luitpoldstraße 56.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	1,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Sturz: da war Wand

Exposé - Galerie



großer Raum, Blick Ost



Raumteiler, Blick Süd

Exposé - Galerie



kleiner Raum + Blick in Küche



kl. Raum Blick Ost

Exposé - Galerie



kl. Raum, Eingang Süd



Morgenlicht im kl. Raum

Exposé - Galerie



Bad / WC Nord



WC Mitte



Mini-Zimmer, Blick Nord

Exposé - Galerie



Minizimmer Nord (war Küche)



Minizimmer Nord

Exposé - Galerie



Tür Nord -> Terrasse Garten

Exposé - Grundrisse



es sind die 3 bunt gerahnten

Exposé - Anhänge

1. Raumaufteilung

Tabelle1

Raumaufteilung Praxisräume Mering
Bahnhofstraße 15

Kaufpreis / m²

6.000,00 €

	m ²	m ²	Kaufpreis	gerundet
Wohnung Nr. 6				
Wohnzimmer	16,37			
Bad	5,45			
Diele	3,05			
Terrasse (½)	4,58			
gesamt		29,45	176.700,00 €	180.000,00 €
Nr. 7				
Küche	7,62			
Diele	3,77			
Bad	3,21			
Wohnzimmer	26,54			
Terrasse (¼)	5,96			
gesamt		47,1	282.600,00 €	280.000,00 €
Nr. 49				
Wohnzimmer	33,61			
Küche	6,33			
Bad	4,27			
Diele	4			
gesamt		48,21	289.260,00 €	290.000,00 €
Summe Fläche	124,76	124,76	748.560,00 €	750.000,00 €
Tiefgarage				25.000,00 €
Stellplatz				7.000,00 €
Kaufpreis gesamt				782.000,00 €

durch einen Raumteiler in Wohnung 49
und Entfernen der Wand zwischen 7 und 49
ist ein Raum mit 43,35m² entstanden,
Südlich des Raumteilers in Nr 49 bleibem 16,81m².
Summe dieser Flächen 60,15
entspricht der Summe Wohnzimmer 7 und 49.