

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Mering

### Helle, große 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger aber zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-314275

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **375.000 €**

86415 Mering  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	130 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung liegt außergewöhnlich ruhig aber gleichzeitig perfekt zentral in Mering (ca. 8 min zu Fuß zum Bahnhof). Sie liegt im zweiten und damit obersten Stock eines sehr gepflegten Gebäudes mit nur drei Parteien. Das Haus wurde als Energiesparhaus 70 im Jahr 2013 erbaut.

Sie betreten die Wohnung im ersten Stock in einen Garderobenbereich. Von dort führt Sie eine private Treppe in den zweiten Stock, in dem sich die Wohnung befindet. Dort kommen Sie linker Hand ins den großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich mit moderner und gepflegter Küche sowie Zugang zur schönen Dachterrasse mit Südausrichtung. Diese sonnige Oase ist perfekt für erholsame Stunden im Freien, geschützt vor fremden Blicken. Auch für Hobbygärtner ist die Ausstattung der Terrasse ideal (Wasser- und Stromanschluss).

Die Wohnung verfügt neben dem Wohn- und Essbereich über zwei schöne, helle Zimmer, die sich entweder als Schlaf- oder Arbeitszimmer hervorragend anbieten.

Das moderne Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss und großem Fenster ausgestattet.

Im großzügigen Flur findet sich oberhalb der Treppe noch ein sehr praktische Nische, die einen Stauraum von knapp 2 m<sup>2</sup> bietet. Zusätzlich gehört ein geräumiges Kellerabteil sowie eine Garage zur Wohnung (direkt gegenüber dem Hauseingang). Auch der Garderobenbereich im 1. Stock sowie die private Treppe bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung überzeugt auch mit außergewöhnlich niedrigem Wohngeld/Nebenkosten. Im Jahr 2023 lagen diese bei ca. 160 EUR im Monat inkl. Strom! Entsprechende Abrechnungen liegen vor und können gerne zusätzlich zum Energieausweis (Bedarfsausweis B) zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnung ist ab Mitte Oktober verfügbar.

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 76 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 86 m<sup>2</sup> (größer als Wohnfläche aufgrund: Dachschräge im Wohnzimmer mit Deckenhöhe zw. 1,7m und 2,0m, Nische im Flur, privater Eingangsbereich im 1. OG, sowie Kellerabteil)
- Garage direkt am Haus
- Baujahr 2013, sehr guter, gepflegter Zustand
- Großes, helles Badezimmer mit Dusche und Badewanne, mit Fußbodenheizung
- Moderne, sehr gut erhaltene Küche inklusive
- Ruhiges Wohngebäude und gelegen in verkehrsberuhigter Wohngegend (Spielstraße)
- Nah an Zentrum und Bahnhof Mering (8 min)
- Dachterrasse mit elektrischer Markise
- Sofort einzugsbereit

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## **Lage**

Außergewöhnlich ruhige Lage in Spielstraße aber gleichzeitig perfekt zentral in Mering. Zum Bahnhof sind es ca. 8 min zu Fuß (25min mit Zug zum Hbf München). Schulzentrum ist knapp einen km entfernt. Diverse Geschäfte und Ärzte sind in der Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Küche mit moderner Einbauküche



Großes, helles Badezimmer

# Exposé - Galerie



Großer Flur mit viel Stauraum



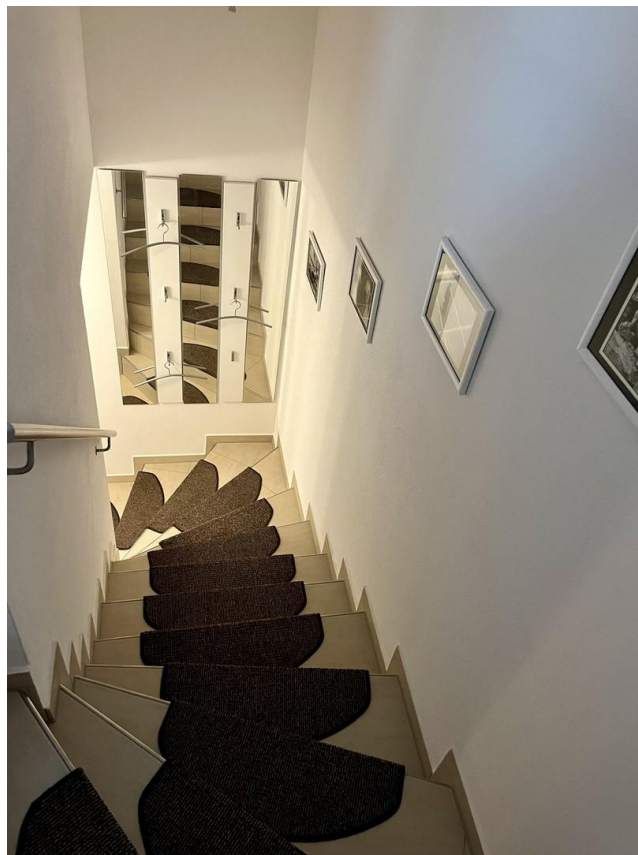
Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Dachterrasse nach Süden



Private Treppe





# Exposé - Grundrisse

