

Kissing

# Gemütliches Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

Objektnummer: 25122015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 602 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122015	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 124,2 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach	Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1959		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	198.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.09.2032	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Die Immobilie

**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2024

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?  
Sie wünschen weitere Impressionen?  
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.  
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

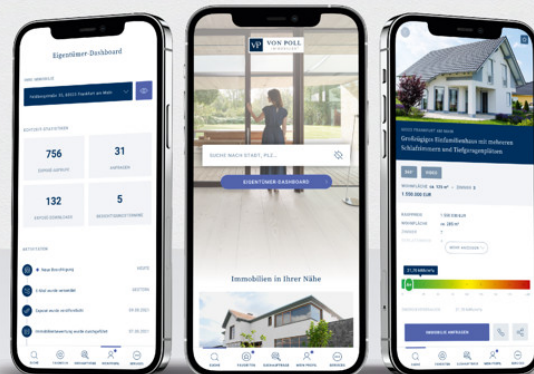
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

## Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR





Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Ein erster Eindruck

Diese ansprechende Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll gestalteten Garten mit sonniger Terrasse. Ob zur Eigennutzung, als Kapitalanlage oder eine Kombination aus beidem – hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer freundlichen Atmosphäre. Neben dem offenen Wohn- und Kochbereich steht Ihnen hier ein gut geschnittenes Schlafzimmer zur Verfügung. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Sonnenterrasse mit Zugang zum Garten. Zudem befindet sich auf dieser Etage ein Tageslichtbad. Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Obergeschoss, das eine eigenständige Wohneinheit bildet. Diese Ebene umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, einen offenen Wohnbereich mit Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC. Ein Balkon ergänzt diese Etage und lädt zum Verweilen ein. Der ausgebauter Dachstuhl bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Im Keller stehen Ihnen neben einer Waschküche drei weitere Räume als praktische Abstellflächen zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch zwei Garagen. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Ausstattung und Details

- Beliebte Lage
- Ideale Raumaufteilung
- Sofort bezugsbereit
- Zwei Wohneinheiten
- Helle Räumlichkeiten
- Einbauküche im OG
- Kachelofen
- Großzügiger Garten
- Terrasse
- Balkon
- Zwei Garagen
- Gasanschluss bereits vorbereitet
- Mit Modernisierungsbedarf
- Anbaumöglichkeiten

**Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing**

## Alles zum Standort

Die intakte Infrastruktur mit einer gut funktionierenden Verwaltung, einem facettenreichen Geschäftsleben und vielen sozialen, pädagogischen und kulturellen Einrichtungen macht die Gemeinde Kissing zu einem der beliebtesten Ansiedlungsziele im Großraum Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind vorhanden. Durch die Nähe zu idyllischen Seen, dem Lech und der Kissinger Heide können Naturliebhaber ihre Freizeit aktiv gestalten oder sich mit Spaziergängen entspannen. Der in 10 Gehminuten entfernte Bahnhof ermöglicht Ihnen eine schnelle Zugverbindung sowohl nach Augsburg (ca. 12 Minuten) als auch nach München (ca. 31 Minuten). Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 nach nur wenigen Kilometern, entweder Richtung Ulm/Stuttgart oder in Richtung München.

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 198.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1959. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25122015 - 86438 Kissing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)