

Kissing

# Gemütlich wohnen mit optimaler Raumaufteilung und großem Garten

Objektnummer: 22122117\_1



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

**KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 602 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 22122117\_1 - 86438 Kissing

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

Objektnummer: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Auf einen Blick

Objektnummer	22122117_1
Wohnfläche	ca. 124,2 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1959
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Die Immobilie

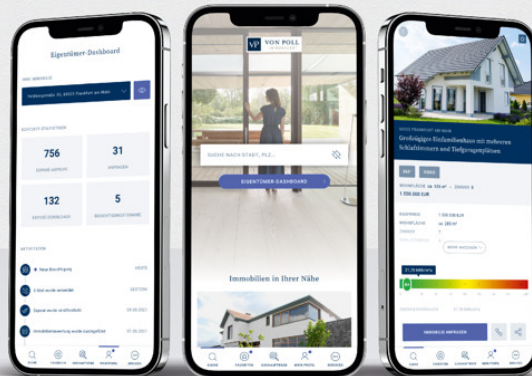


Objektnummer: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Die Immobilie

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



**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: 22122117\_1 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Immobilie verfügt über eine gute Aufteilung sowie einen schön angelegten Garten mit sonniger Terrasse. Ob Selbstbezug, Kapitalanlage oder eine Kombination daraus, hier haben Sie vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss des Hauses empfängt Sie freundlich und einladend. Neben dem offenen Wohn- und Kochbereich erwarten Sie auf dieser Etage ein gut geschnittenes Schlafzimmer. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die Sonnenterrasse, welche Ihnen Zugang zum Garten bietet. Ebenso steht Ihnen ein Tageslichtbadezimmer zur Verfügung. Über die Treppe im Eingangsbereich gelangen Sie in das Obergeschoss, welches Ihnen eine weitere Wohneinheit bietet. Diese Ebene präsentiert sich mit einem gemütlichen Schlafzimmer, sowie dem offenen Wohnbereich mit Küche. Das Tageslichtbadezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Ein Balkon rundet diese Etage ab. Der Dachspitz ist ausgebaut und bietet Ihnen zusätzlichen Raum zur individuellen Nutzung. Der Kellerbereich des Hauses bietet neben einer Waschküche, drei weitere Räumlichkeiten für Stauraum. Zwei Garagen runden dieses Immobilienangebot ab. 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: 22122117\_1 - 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: 22122117\_1 - 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: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Sonstige Angaben

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: 22122117\_1 - 86438 Kissing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg  
E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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