

Kissing

# Charmante Doppelhaushälfte in Kissing mit Potential

????????? ??????????: 25122034



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

???? ??????: 500.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 370 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

?? ??? ??????

|                       |                         |                |   |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---|
| ???????? ??????????   | 25122034                | ????? ???????  | 500.000 EUR   |
| ????????????          | ca. 135 m <sup>2</sup>  | ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                |   |
| ?????????             | 6.5                     |                |   |
| ????????????? ???     | 4                       | ?????????      | ????????  |
| ????????????          |                         | ?????????????? |   |
| ????????????          | 2                       |                |   |
| ????? ??????????????  | 1972                    | ?????????      | ?????????, WC<br>?????????????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????         |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????             |                |   |

???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

????????????? ???? ???????????

|                     |            |                      |                |
|---------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????   | ????       | ??????????????????   | BEDARF         |
| ??????????????      | 12.03.2035 | ??????????????       |                |
| ??????????????????  |            | ???????? ????????    | 218.90 kWh/m²a |
| ???????? ???        |            | ??????????????       |                |
| ???? ?????????????? | ?????      | ??????????????       | G              |
|                     |            | ????????????????     |                |
|                     |            | ????????????????     |                |
|                     |            | ???? ??????????????? | 1972           |
|                     |            | ?????????? ?? ??     |                |
|                     |            | ??????????????       |                |
|                     |            | ??????????????????   |                |



???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

?? ?????????





???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

?? ?????????





???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

?? ?????????



???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop computer monitor shows a real estate website interface with a map and search results. A smaller smartphone is also visible in the background.



???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

?? ?????????



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

???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

??? ?????? ???????????

Diese charmante Doppelhaushälfte vereint gemütliches Wohnen mit einem durchdachten Grundriss und großzügigem Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse sowie dem weitläufigen Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Die separate Küche ist optimal angebunden und schafft gemeinsam mit dem Essbereich eine einladende Atmosphäre für gesellige Stunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein praktisches Gäste-WC. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei individuell nutzbare Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Home-Office oder Hobbyraum eignen. Zwei der Zimmer haben direkten Zugang zum gemeinsamen Balkon, der einen wunderbaren Ausblick ins Freie bietet. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum: Hier erwartet Sie ein eigenes Badezimmer sowie ein großzügiges, zweigeteiltes Zimmer, das sich flexibel als Schlaf- oder Arbeitsbereich nutzen lässt – ideal für Gäste, Teenager oder als private Rückzugsmöglichkeit. Der liebevoll gestaltete Garten lädt mit seiner großzügigen Fläche zu vielen Gestaltungsmöglichkeiten und erholsamen Stunden im Freien ein. Eine Garage rundet dieses Immobilienangebot ab. Mit ihrem besonderen Charme und vielseitigen Raumangebot ist diese Doppelhaushälfte ideal für alle, die ein behagliches Zuhause suchen und es nach ihren eigenen Wünschen gestalten möchten.

???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

????????????????? ??? ???? ?????

- ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- optimale Raumaufteilung
- separate Küche mit angrenzendem Essbereich
- Gäste-WC
- großzügiger Garten
- sonnige Terrasse
- Balkon
- Garage
- renovierungsbedürftig



??????? ???????: 25122034 - 86438 Kissing

??? ??? ??? ???????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend in Kissing, einer charmanten Gemeinde mit hervorragender Anbindung an Augsburg und München. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet eine ideale Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem erreichbar, ebenso wie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die gute Verkehrsanbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Gleichzeitig laden die umliegenden Grünflächen, Rad- und Wanderwege zu entspannten Stunden in der Natur ein.

??????? ???????: 25122034 - 86438 Kissing

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 218.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 25122034 - 86438 Kissing

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)