Kissing

Viel Platz zum Leben – Doppelhaushälfte mit großzügigem Grundstück in ruhiger Lage

Objektnummer: 26122053



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177.82 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 687 m²

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

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

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Auf einen Blick

Objektnummer	26122053
Wohnfläche	ca. 177.82 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Baujahr	1956

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	476.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Die Immobilie



Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Ein erster Eindruck

Inmitten einer gewachsenen und besonders ruhigen Wohnlage von Kissing präsentiert sich diese charmante Immobilie auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 687 m². Ob für die große Familie, flexible Wohnkonzepte oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten – dieses Ein- bis Zweifamilienhaus mit Anbau eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 178 m², verteilt auf zwei Etagen und insgesamt neun Zimmer, bietet das Haus außergewöhnlich viel Raum für persönliche Lebenskonzepte. Die durchdachte Aufteilung ermöglicht sowohl das klassische Familienwohnen als auch eine separate Nutzung der Etagen. Auf jeder Ebene befinden sich ein Badezimmer sowie die Möglichkeit zur Einrichtung einer Küche – ideale Voraussetzungen für flexible Nutzungsmöglichkeiten und langfristige Wohnperspektiven.

Besonders angenehm wirkt die helle und freundliche Atmosphäre des Hauses. Lichtdurchflutete Räume verleihen der Immobilie ein offenes und wohnliches Ambiente. Ergänzt wird dies durch einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und zum Verweilen in ruhiger Umgebung einlädt.

Schon beim Betreten spürt man das besondere Potenzial dieser Immobilie. Gemütliche Räume, gewachsene Strukturen und das weitläufige Grundstück schaffen eine Atmosphäre, die Raum für neue Ideen und individuelle Wohnträume bietet.
Das Haus befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, eröffnet jedoch genau dadurch die seltene Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig Werte zu schaffen.

Das wunderschöne Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten für Gartenliebhaber, Familienleben im Grünen oder stilvolle Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität. Die ruhige Lage innerhalb von Kissing verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Lebens.

Auch die vollständige Unterkellerung eröffnet zusätzlichen Stauraum sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Werkstatt oder Vorräte.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine eingebaute Garage in Überlänge, die zusätzlichen Komfort sowie großzügigen Platz für Fahrzeug, Fahrräder oder weiteren Stauraum bietet.

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Ausstattung und Details

- weitläufiges Grundstück
- Großzügiger Balkon
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen und Arbeiten
- Badezimmer auf jeder Etage
- Helle und lichtdurchflutete Räume
- Voll unterkellert
- Attraktive Wohnlage in Kissing

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Kissing, einem attraktiven Wohnort im Großraum Augsburg, der sich durch eine sehr gute Infrastruktur, kurze Wege und ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen des täglichen Lebens auszeichnet.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, weiterführende Schulen, Ärzte und Banken sind vor Ort vorhanden. Die Nähe zu idyllischen Seen, dem Lech sowie der Kissinger Heide bietet zudem vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und erholsamen Spaziergängen in naturnaher Umgebung.

Der in etwa zehn Gehminuten erreichbare Bahnhof gewährleistet eine schnelle und komfortable Zugverbindung sowohl nach Augsburg (ca. 12 Minuten) als auch nach München (ca. 31 Minuten). Mit dem Pkw ist die Autobahn A8 in wenigen Kilometern erreichbar und bietet eine optimale Anbindung in Richtung Ulm/Stuttgart sowie München.

Objektnummer: 26122053 - 86438 Kissing

Sonstige Angaben

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: 26122053 - 86438 Kissing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com