Kissing

RESERVIERT: Charmante Doppelhaushälfte Ankommen, wohlfühlen, zuhause sein

Objektnummer: 26122102



KAUFPREIS: 750.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146.47 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 569 m²

Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

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

Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Auf einen Blick

Objektnummer	26122102
Wohnfläche	ca. 146.47 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	750.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.07.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

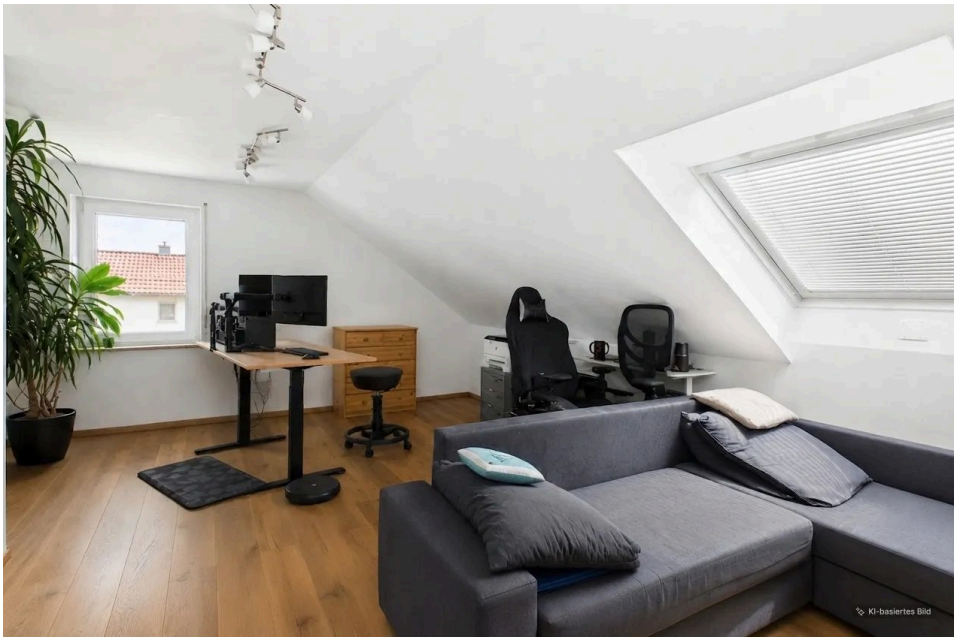
Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

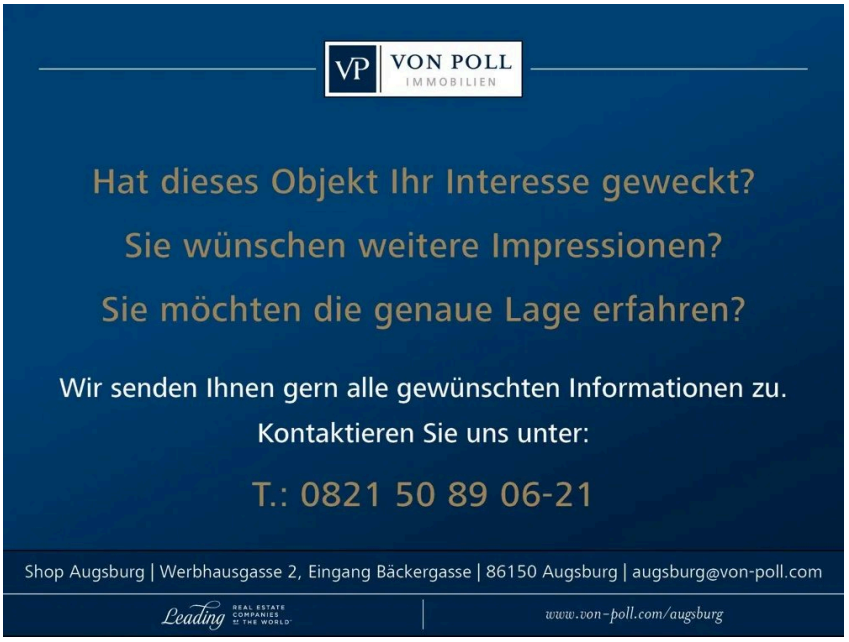
Die Immobilie





Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Die Immobilie



Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Ein erster Eindruck

Es gibt Häuser, die beeindrucken auf den ersten Blick – und es gibt Häuser, bei denen man sofort das Gefühl hat, angekommen zu sein. Diese großzügige Doppelhaushälfte im schönen Kissing verbindet beides: viel Platz für die Familie, lichtdurchflutete Räume, einen herrlichen Garten und modernen Wohnkomfort in familienfreundlicher Lage.

Auf ca. 140 m² Wohnfläche und einem Grundstück von knapp 570 m² bietet das Haus insgesamt sechs Zimmer und damit vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen. Ob liebevoll eingerichtete Kinderzimmer, ein ruhiges Homeoffice, ein Gästezimmer, ein eigener Hobbybereich oder persönliche Rückzugsorte – hier findet jedes Familienmitglied seinen Platz. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot zusätzlich.

Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Besonders schön ist die direkte Verbindung vom Wohnbereich in den weitläufigen Garten, der sich um die Ecke des Hauses erstreckt. Hier bleibt viel Raum für Kinder, eine gemütliche Terrasse, eine Lounge oder die individuelle Gartengestaltung – ideal für entspannte Stunden, Familienfeste und gesellige Abende mit Freunden.

In den vergangenen zwei Jahren wurde die Doppelhaushälfte umfangreich saniert und präsentiert sich heute als modernes, einladendes und bezugsfertiges Zuhause. Auch für die Küche wurde bereits vorgesorgt: Der Eigentümer hat sich im Zuge der Modernisierung noch um eine komplett neue Einbauküche der Firma Blank gekümmert, die das rundum bezugsfertige Gesamtbild des Hauses perfekt ergänzt.

Auch energetisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet. Eine Grundwasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Deckenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Eine in den Zaun integrierte Photovoltaikanlage ergänzt das Energiekonzept. Eine Garage gehört ebenfalls zur Immobilie.

Diese Doppelhaushälfte verbindet großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und viel Freiraum zu einem Zuhause, in dem sich das Familienleben wunderbar entfalten kann. Einziehen, ankommen und gemeinsam ein neues Kapitel beginnen – hier wird aus Wohnen Zuhause.

Objektnummer: 26122102 - 86438 Kissing

Ausstattung und Details

- familienfreundliche Lage
- sehr gute Grundrissgestaltung
- großzügige Fensterflächen
- umfangreich saniert
- neue Einbauküche
- Terrasse und Garten
- Garage
- Grundwasserpumpe in Verbindung mit einer Deckenheizung
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26122102 - 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: 26122102 - 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: 26122102 - 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