

Kissing

# RESERVIERT: Familienfreundliches Einfamilienhaus mit nachhaltigem Energiekonzept

Objektnummer: 26122007

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 186,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 479 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

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

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Auf einen Blick

|              |                            |             |                                                                           |
|--------------|----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26122007                   | Kaufpreis   | 820.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 186,45 m <sup>2</sup>  | Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Dachform     | Satteldach                 | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                          | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Schlafzimmer | 3                          | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |
| Badezimmer   | 2                          |             |                                                                           |
| Baujahr      | 2011                       |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |             |                                                                           |

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Strom            | Endenergiebedarf            | 28.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.01.2036       | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befeuernng                 | Erdwärme         | Baujahr laut Energieausweis | 2011          |

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

## Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Die Immobilie

VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 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)

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage mitten in Kissing und vereint modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz sowie einem besonderen Maß an Privatsphäre. In zweiter Reihe gelegen und über eine eigene Zufahrt erreichbar, empfängt die Immobilie ihre Bewohner mit einem Gefühl von Ruhe, Sicherheit und Ankommen.

Das im Jahr 2011 in hochwertiger Massivbauweise errichtete Haus präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand und überzeugt durch eine klare Architektur sowie eine durchdachte Raumaufteilung.

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich – ein lichtdurchfluteter Raum mit bodentiefen Fenstern, die einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten eröffnen und den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbinden. Ein stilvoll integrierter Kamin sorgt hier für eine behagliche Wohnatmosphäre. Die großzügigen Fensterflächen unterstreichen den modernen, offenen Charakter des Hauses und betonen die Großzügigkeit des Wohnbereichs.

Mehrere Räumlichkeiten bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – und lassen Raum für individuelle Lebenskonzepte. Zwei geschmackvoll ausgestattete Bäder sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal stellt das nachhaltige Energiekonzept dar: Die Kombination aus Erdwärmepumpe und Lüftungsanlage gewährleistet ein ausgeglichenes Raumklima, eine hohe Energieeffizienz sowie eine langfristige Absicherung für die Zukunft.

Das Grundstück bietet ausreichend Platz für die ganze Familie und lädt zum Spielen, Entspannen und Verweilen ein – ein Ort, an dem Lebensqualität spürbar wird.

Diese Immobilie vereint Lage, Architektur, Energieeffizienz und Wohnkomfort auf hohem Niveau und bietet ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein harmonisches Wohnumfeld legen.

Überzeugen Sie sich gerne von den Vorzügen dieser Immobilie – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26122007 - 86438 Kissing

## Ausstattung und Details

- ruhiger Lage in Kissing
- zweite Reihe mit eigener Zufahrt
- familienfreundliches Grundstück mit Platz zum Spielen und Entspannen
- Massivbauweise
- durchdachte Raumaufteilung
- offene Küche mit Wohn- und Essbereich
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- bodentiefe Fenster mit Blick in den liebevoll angelegten Garten
- Kamin
- zwei Bäder
- Terrasse mit Markise
- Loggia
- Carport
- nachhaltiges Energiekonzept: Erdwärmepumpe, Lüftungsanlage
- hohe Energieeffizienz und angenehmes Raumklima
- Photovoltaikanlage

Objektnummer: 26122007 - 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: 26122007 - 86438 Kissing

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26122007 - 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)