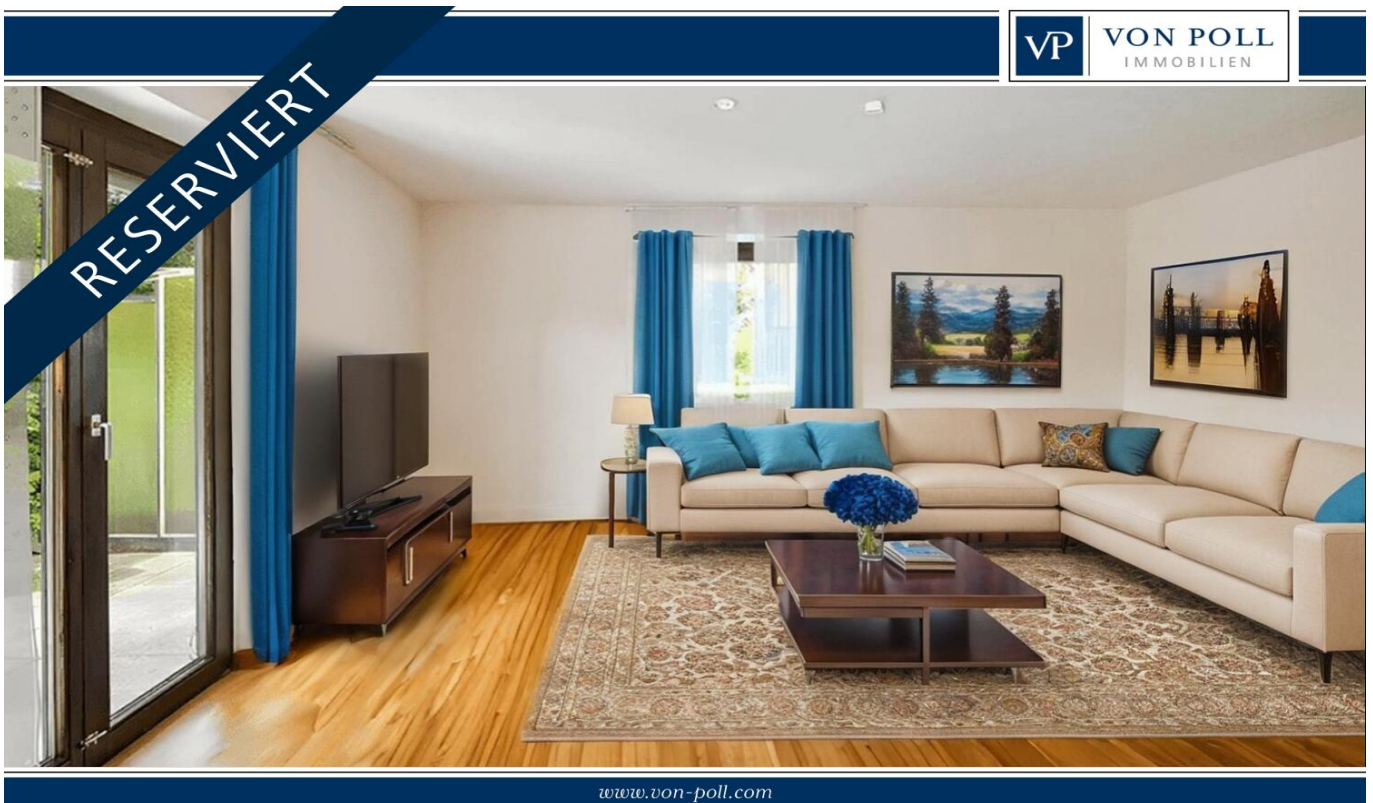


Kissing

Flexible single-family or two-family house in an attractive location

Property ID: 25122015



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,2 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 602 m²

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

At a glance

Property ID	25122015	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 124,2 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	1959		
Type of parking	2 x Garage		

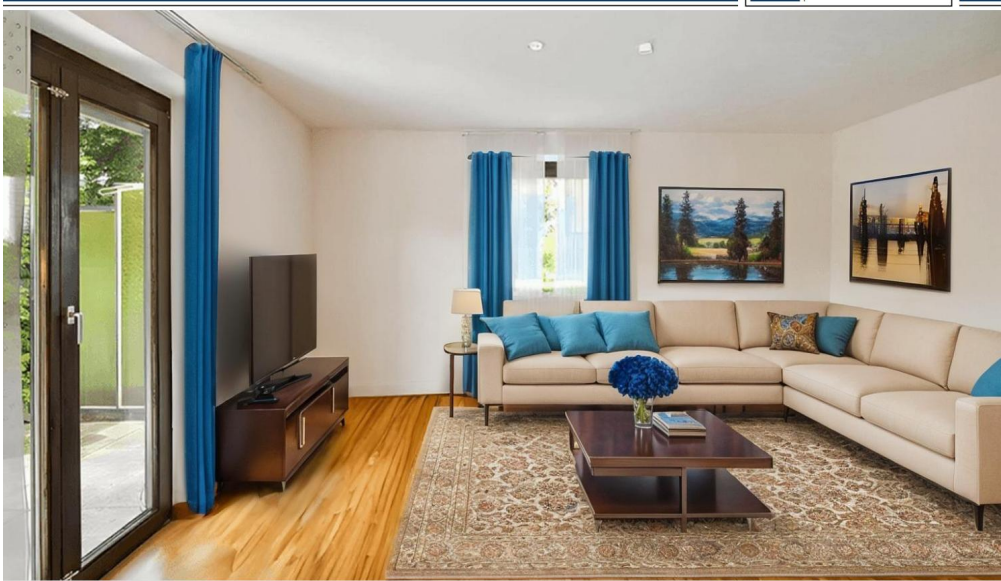
Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electro	Final Energy Demand	198.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.09.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1959

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

The property



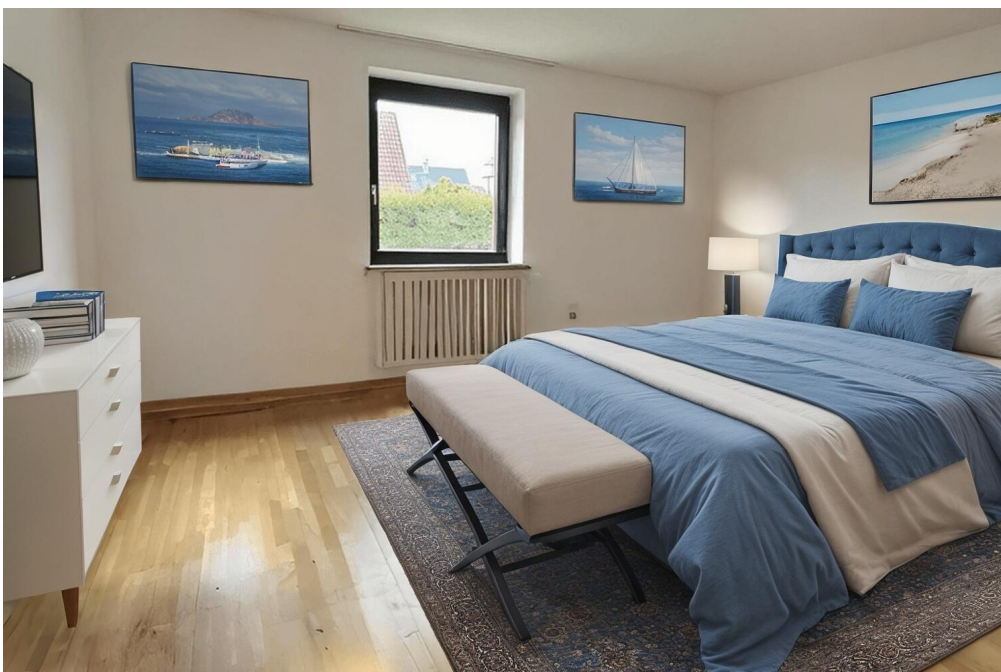
www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

The property



Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

The property



Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

The property



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

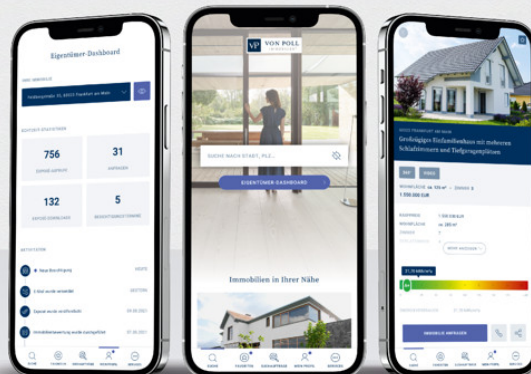
Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

A first impression

This charming property boasts a well-designed layout and a lovingly landscaped garden with a sunny terrace. Whether as a single-family home, a two-family home, or for harmonious multi-generational living, it offers versatile possibilities that can be ideally adapted to your individual lifestyle. The ground floor welcomes you with an inviting atmosphere. In addition to the open-plan living and kitchen area, there is a well-proportioned bedroom and a bathroom. From the living area, you have direct access to the sunny terrace with the garden – a wonderful place to relax and enjoy the outdoors. The staircase in the entrance hall leads to the upper floor, which is currently designed as a separate apartment. This floor comprises a comfortable bedroom, an open-plan living area with a kitchen, and a bright bathroom with a bathtub, shower, and toilet. A balcony completes the harmonious living concept. The converted attic offers additional space for individual uses – for example, as a study, guest room, or hobby room. In the basement, in addition to a laundry room, there are three further rooms available for your personal design ideas. Two garages round off this attractive property offering. See for yourself the advantages of this property - we look forward to hearing from you.

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

Details of amenities

- **Beliebte Lage**
- **Uneinsehbares Grundstück**
- **Ideale Raumaufteilung**
- **Sofort bezugsbereit**
- **Zwei Wohneinheiten**
- **Helle Räumlichkeiten**
- **Einbauküche im OG**
- **Ausgebauter Dachspitz**
- **Kachelofen**
- **Großzügiger Garten**
- **Terrasse**
- **Balkon**
- **Zwei Garagen**
- **Gasanschluss bereits vorbereitet**
- **Mit Modernisierungsbedarf**
- **Anbaumöglichkeiten**

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

All about the location

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.

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.9.2032.

Endenergiebedarf beträgt 198.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25122015 - 86438 Kissing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com