

Kissing

Architektenhaus mit Charakter und vielfältigen Möglichkeiten

Número de propiedad: 26122083



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 3 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 869 m²**

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

De un vistazo

Número de propiedad	26122083
Superficie habitable	ca. 160 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1980

Precio de compra	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	193.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	01.07.2036	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

La propiedad



Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

La propiedad



Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

La propiedad



Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

La propiedad



Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

La propiedad



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

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

Una primera impresión

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus überzeugt mit zeitloser Architektur, einem durchdachten Raumkonzept und einem großzügigen Grundstück in ruhiger Wohnlage. Auf rund 160 m² Wohnfläche verbindet die Immobilie Offenheit, Wohnkomfort und individuellen Charakter zu einem besonderen Zuhause.

Das Erdgeschoss bildet mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich sowie der angrenzenden Küche das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen von nahezu allen Wohnbereichen einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Der beheizte Wintergarten erweitert den Wohnraum und lädt zu jeder Jahreszeit zum Verweilen ein.

Ein architektonisches Highlight ist das offene Studio im Obergeschoss, das über die markante Treppe erreichbar ist. Ob als Homeoffice, Bibliothek oder zusätzlicher Wohnbereich – dieser vielseitig nutzbare Raum lässt sich bei Bedarf auch in weitere Zimmer unterteilen. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei weitere flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das rund 869 m² große Grundstück bietet viel Platz für Erholung, Spiel und Freizeit. Der liebevoll angelegte Garten schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Dieses Architektenhaus richtet sich an Käufer, die individuelle Architektur und zeitlose Bauqualität schätzen. Mit seinem unverwechselbaren Charme und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bietet es die ideale Grundlage, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Eine Garage direkt am Haus sowie die begehrte, ruhige Wohnlage in Kissing runden dieses attraktive Angebot ab. Familien profitieren hier von einer hohen Lebensqualität, einem gewachsenen Wohnumfeld und einer hervorragenden Infrastruktur.

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

Detalles de los servicios

- ruhige und beliebte Wohnlage
- Architektenhaus mit besonderem Wohnkonzept
- offener Wohn- und Essbereich
- beheizter Wintergarten
- bodentiefe Fenster
- lichtdurchflutetes Studio
- liebevoll angelegter Garten
- Garage mit direktem Zugang zum Haus

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Gemeinde Kissing im Landkreis Aichach-Friedberg, einer der gefragtesten Wohnlagen im unmittelbaren Einzugsgebiet der Universitätsstadt Augsburg. Kissing überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe.

Die Gemeinde bietet eine hohe Lebensqualität und verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Restaurants, Cafés, Dienstleistungsbetriebe sowie ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot.

Besonders attraktiv ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Kissing bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Augsburg und München und macht den Standort insbesondere für Berufspendler äußerst interessant. Zudem sind die B2, die B300 sowie die Autobahn A8 (München–Stuttgart) in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Auch der Freizeit- und Erholungswert lässt keine Wünsche offen. Die reizvolle Landschaft rund um den Weitmannsee, die Lechauen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Naturgenuss. Gepflegte Grünanlagen und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot tragen zusätzlich zur hohen Attraktivität des Wohnstandorts bei.

Die Lage in Kissing vereint auf ideale Weise ruhiges Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine hervorragende Anbindung an die Region Augsburg und den Großraum München. Damit bietet die Gemeinde beste Voraussetzungen für Familien, sowie Berufspendler und zählt zu den bevorzugten Wohnstandorten im südlichen Umland Augsburgs.

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26122083 - 86438 Kissing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com