

Kissing

Flexibel nutzbares Ein- bis Zweifamilienhaus in attraktiver Lage

????????? ??????????: 25122015



www.von-poll.com

???? ??????: 585.000 EUR • ??????????: ca. 124,2 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 602 m²

??????? ???????: 25122015 - 86438 Kissing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25122015 - 86438 Kissing

?? ??? ??????

???????? ??????????	25122015	????? ???????	585.000 EUR
???????????	ca. 124,2 m ²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		???????????????
?????????	5	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	3		
?????????	2		
????? ????????????	1959	???????? ?????????????	???????
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25122015 - 86438 Kissing

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????????	???????? ??????? ??????????	198.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	08.09.2032	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1959

??????? ???????: 25122015 - 86438 Kissing

?? ???????



???????? ?????????: 25122015 - 86438 Kissing

?? ?????????



???????? ?????????: 25122015 - 86438 Kissing

?? ?????????



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows the Von Poll Immobilien website. The right side of the graphic is a dark blue vertical panel with the Von Poll Immobilien logo at the top, followed by the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." at the bottom, with the website URL "www.von-poll.com" at the very bottom.

??????? ???????: 25122015 - 86438 Kissing

?? ????????



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:

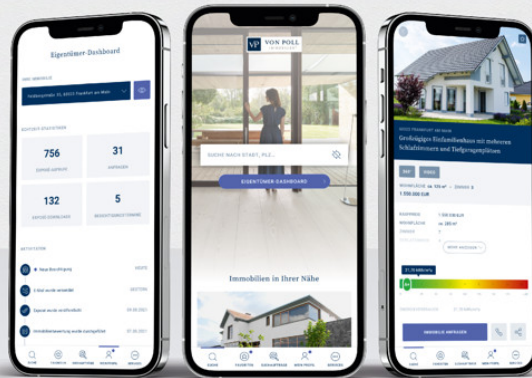
T.: 0821 50 89 06-21

??????? ???????: 25122015 - 86438 Kissing

?? ????????

Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



??????? ?????????: 25122015 - 86438 Kissing

??? ?????? ?????????

Diese charmante Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen liebevoll angelegten Garten mit sonniger Terrasse.

Ob als Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder für ein harmonisches Mehrgenerationenwohnen – hier eröffnen sich Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, die sich ideal an Ihre individuellen Lebenskonzepte anpassen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer einladenden Atmosphäre. Neben dem offenen Wohn- und Kochbereich steht Ihnen hier ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein Bad zur Verfügung. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit Zugang zum Garten – ein wunderbarer Ort zum Entspannen und Genießen.

Über die Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Obergeschoss, das derzeit als eigenständige Wohneinheit gestaltet ist. Diese Etage umfasst ein gemütliches Schlafzimmer, einen offenen Wohnbereich mit Küche sowie ein helles Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC. Ein Balkon rundet das harmonische Raumkonzept ab.

Der ausgebaute Dachspitz bietet zusätzlichen Platz für individuelle Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben einer Waschküche drei weitere Räume für Ihre individuellen Gestaltungsideen zur Verfügung.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch zwei Garagen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

??????? ?????????: 25122015 - 86438 Kissing

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 25122015 - 86438 Kissing

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25122015 - 86438 Kissing

????? ??????????????

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 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.

??????? ???????: 25122015 - 86438 Kissing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com