

Kissing

## Casa unifamiliare o bifamiliare flessibile in una posizione attraente

Codice oggetto: 25122015



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

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 602 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122015
Superficie netta	ca. 124,2 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

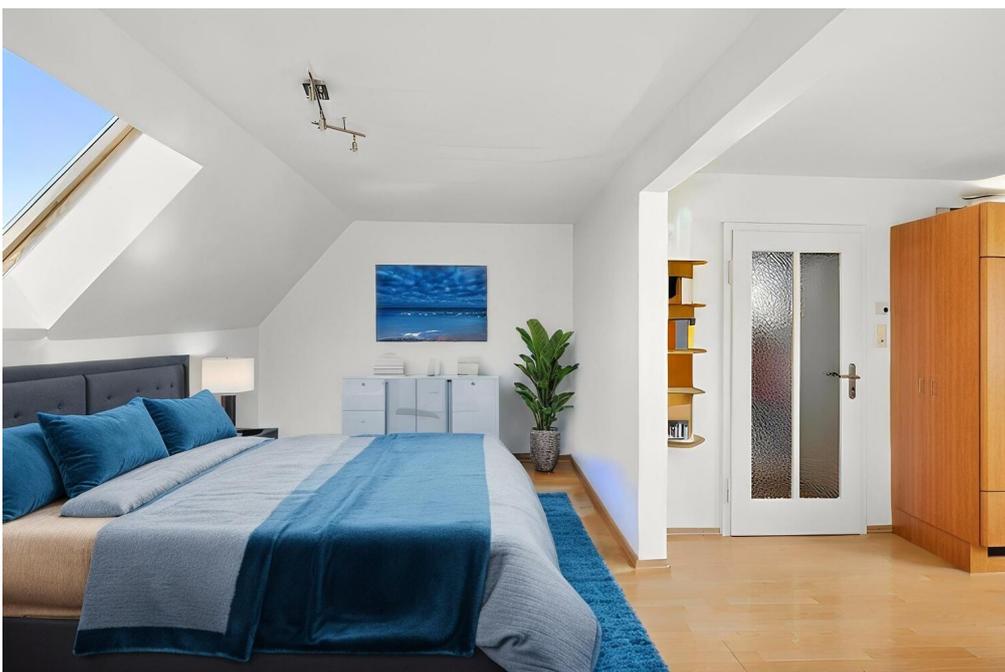
Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettro	Consumo energetico	198.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	08.09.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1959

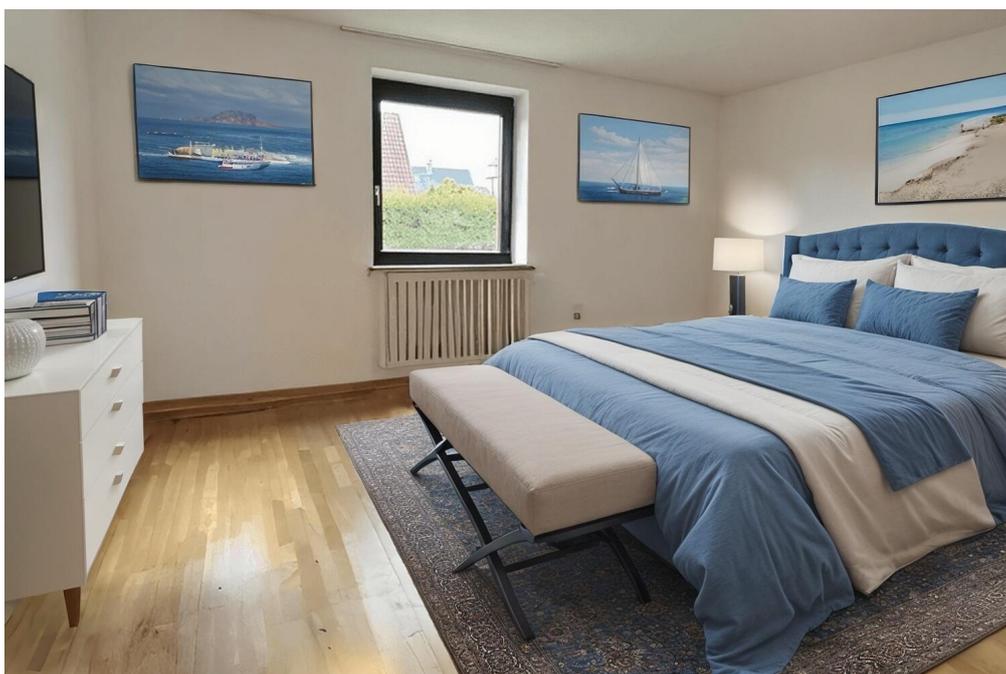
Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## La proprietà



Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## La proprietà



Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## La proprietà

**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

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:

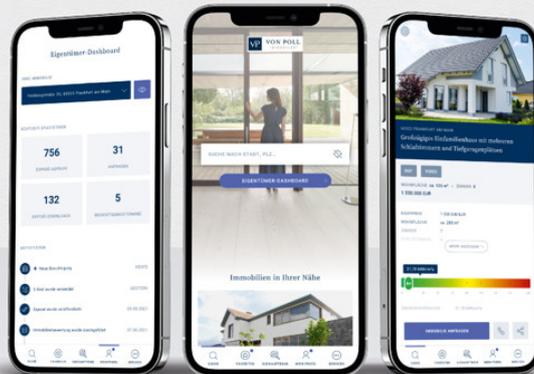
**T.: 0821 50 89 06-21**

Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## La proprietà

### Jetzt neu: die VON POLL IMMOBILIEN-App

SUCHAUFRÄGE, IMMOBILIENBEWERTUNGEN,  
EIGENTÜMER-DASHBOARDS UND VIELES MEHR



**Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing**

## Una prima impressione

Questa affascinante proprietà vanta una planimetria ben progettata e un giardino curato con una terrazza soleggiata. Che si tratti di una casa unifamiliare, bifamiliare o di una vita armoniosa multigenerazionale, offre soluzioni versatili che si adattano perfettamente al vostro stile di vita. Il piano terra vi accoglie in un'atmosfera invitante. Oltre alla zona giorno e cucina open space, troverete una camera da letto ben proporzionata e un bagno. Dalla zona giorno si accede direttamente alla terrazza soleggiata con giardino, un luogo meraviglioso per rilassarsi e godersi la vita all'aria aperta. La scala nell'ingresso conduce al piano superiore, attualmente concepito come appartamento separato. Questo piano comprende una confortevole camera da letto, una zona giorno open space con cucina e un luminoso bagno con vasca, doccia e WC. Un balcone completa l'armonioso concetto abitativo. La mansarda ristrutturata offre ulteriore spazio per usi individuali, ad esempio come studio, camera per gli ospiti o sala hobby. Nel seminterrato, oltre a una lavanderia, ci sono altre tre stanze disponibili per le vostre idee di design personali. Due garage completano questa attraente offerta immobiliare. Scoprite di persona i vantaggi di questa proprietà: non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.9.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 198.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25122015 - 86438 Kissing

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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