

Kissing

RESERVIERT: Architektenhaus mit Charakter und vielfältigen Möglichkeiten

Número da propriedade: 26122083

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 869 m²

Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Numa vista geral

Número da propriedade	26122083	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 160 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1980		

Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	193.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	01.07.2036	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

O imóvel



www.von-poll.com



Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

O imóvel



Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

O imóvel



Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

O imóvel



Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

O imóvel





VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

O imóvel

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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 da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Uma primeira impressão

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 da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Detalhes do equipamento

- 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 Garten

Número da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Outras informações

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 da propriedade: 26122083 - 86438 Kissing

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com