



86438 Kissing

Gepflegtes EFH zum Selbstbezug // ca. 774 m²
Grundstück // Ortsrandlage // Felder vor der Haustür



995.000 €

Kaufpreis

153,46 m² 774 m²

Wohnfläche

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

giv GmbH

Tel.: 00498933995234

anfragen@anfragen-investoren.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153,46 m ²
Grundstücksfläche	774 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
Aussen-Courtage	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.10.2035
Baujahr (Haus)	1992
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	196.26
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
Gartennutzung		✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓	✓
----------------	---	---

Befeuerung

Gas	✓	✓
-----	---	---

unterkellert

unterkellert	ja	✓
--------------	----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓	✓
----------------	---	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

** Idyllische Ortsrandlage mit weitläufigem Feldblick
 ** Eingewachsener Garten

Erdgeschoss

** Offener Wohn- und Essbereich
 ** Kaminzimmer mit deckenhoher Fensterfront
 ** Nach vorne ausgerichtete Küche
 ** Bad mit Dusche und WC
 ** Süd-Terrasse

Dachgeschoss

** Schlafzimmer und Büro mit Zugang zum Süd-Balkon
 ** Gästezimmer
 ** Badezimmer mit Dusche, Wanne und WC
 ** Galerie

Kellergeschoss

** Hauswirtschaftsraum
 ** Werkstatt
 ** Hobbyraum



INFRASTRUKTUR

Einkaufsmöglichkeiten

- ** Edeka in ca. 10 min / zu Fuß
- ** Bäckerei in ca. 10 min / zu Fuß
- ** Aldi in ca. 5 min / Auto
- ** Lidl in ca. 6 min / Auto
- ** Drogeriemarkt in ca. 6 min / Auto

Verkehrsanbindung

- ** Bushaltestelle in ca. 6 min / zu Fuß
- ** Bahnhof Kissing in ca. 6 min / Auto
- ** Autobahn a8 in ca. 19 min / Auto
- ** Flughafen München in ca. 1h / Auto

Bildungseinrichtungen

- ** Kita in ca. 6 min / zu Fuß
- ** Grundschule in ca. 11 min / zu Fuß
- ** Weiterführende Schule in ca. 11 min / zu Fuß
- ** Kindergarten in ca. 13 min / zu Fuß

Medizinische Versorgung

- ** Allgemeinmedizin in ca. 8 min / zu Fuß
- ** Heilpraktiker und Physiotherapie in ca. 11 min / zu Fuß
- ** Psychotherapie in ca. 4 min / Auto
- ** Apotheke in ca. 5 min / Auto
- ** Krankenhaus Friedberg in ca. 17 min / Auto



Beschreibung

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde 1992 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in bevorzugter Ortsrandlage im Süden von Kissing – direkt angrenzend an weitläufige Feldflächen. Das ca. 774 m² große Grundstück ist schön eingewachsen und bietet eine angenehme Mischung aus Privatsphäre und Naturverbundenheit. Es stehen insgesamt ca. 136 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, in Erdgeschoss und Dachgeschoss zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoß von mindestens 50 m².

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Eine angrenzende Südterrasse erweitert den Wohnraum ins Grüne. Besonders eindrucksvoll ist das Kaminzimmer mit deckenhoher Fensterfront, das für ein helles, offenes Raumgefühl sorgt. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Küche sowie ein Bad mit Dusche und WC.

Im Dachgeschoss stehen zwei Schlafzimmer mit Zugang zum Süd-Balkon zur Verfügung – eines davon auch als Büro nutzbar. Ergänzt wird die Etage durch ein Gästezimmer, ein großzügiges Bad mit Wanne, Dusche und WC sowie eine offene Galerie, die für eine luftige Atmosphäre sorgt.

Das Kellergeschoß umfasst rund 50 m² zusätzliche Nutzfläche mit Hauswirtschaftsraum, Werkstatt und Hobbyraum.

Ein Garagenstellplatz, ein Carport sowie drei Außenstellplätze auf der gepflasterten Einfahrt bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und runden das Angebot ab.

Der Kaufpreis der Immobilie beläuft sich auf 995.000,- €.

Lage

MAKROLAGE

Kissing liegt im Landkreis Aichach-Friedberg, unmittelbar südlich von Augsburg, und gehört zur wirtschaftlich starken Region Bayerisch-Schwaben. Die Gemeinde profitiert von ihrer Nähe zu Augsburg und der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof Kissing ist an die Regionalbahn Augsburg–München angeschlossen, wodurch beide Städte bequem und schnell erreichbar sind.

Durch die Lage zwischen Lechfeld und den Ausläufern des Wittelsbacher Lands bietet Kissing eine attraktive Kombination aus naturnaher Umgebung mit sehr guter Anbindung zum urbanen Raum.

MIKROLAGE

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im südwestlichen Teil von Kissing. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung in familienfreundlicher Atmosphäre.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Sportanlagen und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld. Der Bahnhof ist mit dem Fahrrad oder Auto schnell erreichbar und bietet eine direkte Verbindung nach Augsburg und München.

Sonstige Angaben

**SIE HABEN INTERESSE?**

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.























