

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kissing

### TOP 3-ZIMMER ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT GARTEN UND TERRASSE



Objekt-Nr. **OM-250748**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **375.000 €**

86438 Kissing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	365 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Rundumpaket mit allem, was man braucht.

Genießen Sie die vielen Vorteile, die Ihnen Ihr neues Zuhause bietet. Nicht nur die gute Anbindung mit den kurzen Wegen nach Augsburg oder Mering, sondern auch die Wohnung selbst ist absolut überzeugend.

Der gut geschnittene Grundriss hat viele Vorzüge, von denen wir aus Platz gründen nur die Highlights erwähnen können. Der große, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich verfügt über eine optisch leicht abgetrennte, offene Küche. Das Bad ist zeitlos gefliest und das separate WC verfügt über ein Fenster.

Die großen bodentiefen Fenster in den Wohn- und Schlafräumen lassen viel Licht hinein und ermöglichen einen Zugang über die sonnige Terrasse in den großen Garten.

Im großen beheizten Kellerraum (ca. 19,5m<sup>2</sup>) haben Sie nicht nur genügend Stauraum, sondern auch zusätzlichen Platz für Ihr Hobby.

Eine Einzelgarage mit Stromanschluss rundet das Angebot perfekt ab.

## Ausstattung

- Öl-Zentralheizung
- Kunststoff-Isolierglas-Fenster mit elektronischen Rollläden aus 2018
- Bio-Vinyl-Boden im Wohnzimmer und Schlafräumen aus 2018
- Separate Dusche mit Waschbecken
- Separates WC mit Fenster
- Geräumiges Schlafzimmer
- Zusätzliches Kinderzimmer oder Büro
- Moderne offene Küche
- Heller Wohn- und Essbereich
- Viele bodentiefe Fenster
- Sonnige Terrasse über die gesamte Wohnungsbreite
- Hübscher Garten und Terrasse inkl. Sichtschutz
- Großer Kellerraum (beheizbar) (ca. 19,5m<sup>2</sup>)
- Gemeinschaftlicher Wasorraum im Keller
- Gemeinschaftlich nutzbarer Wäscheplatz, über Nebeneingang erreichbar.
- Eigene Einzelgarage inkl. Stromanschluss

## WEITERE INFORMATIONEN

- Das Gebäude und die Garage wurden 2018 neu gestrichen
- Die Heizkörper wurden 2018 komplett erneuert
- Elektroleitung wurde 2018 erneuert
- Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer verfügen über einen Netzwerk- und Fernsehanschluss

- Vodafone-Kabel bis 1Gbit Internet-Geschwindigkeit möglich
- Küche inkl. Kühlschrank ist im Preis inbegriffen
- Möbel und weitere Elektro-Geräte können gegen Aufpreis mit erworben werden

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## **Lage**

Die sonnig ausgerichtete Wohnung befindet sich in einem Haus mit nur drei Wohneinheiten in Kissing.

Weiterführende Schulen sind in Mering oder Augsburg per Bus gut erreichbar. Viele Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Kirche befinden sich in der nahen Umgebung. Der Kissinger Bahnhof erreichen Sie mit dem Rad in wenigen Minuten und erhalten Anschluss nach München und Augsburg.

Das Haus liegt ruhig am Ortsrand und bietet in nahezu idealer Weise die Vorteile von Stadt und Land. Eine abwechslungsreiche Umgebung, die im Osten von Kissing liegenden Wälder und der im Westen von Kissing fließende Lech mit seinen Auen und dem nahen Baggersee bieten dem Naturverbundenen genügend Möglichkeiten für ausgedehnte und erholsame Spaziergänge.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	171,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Essbereich 1



Essbereich 2

# Exposé - Galerie



Küche 1

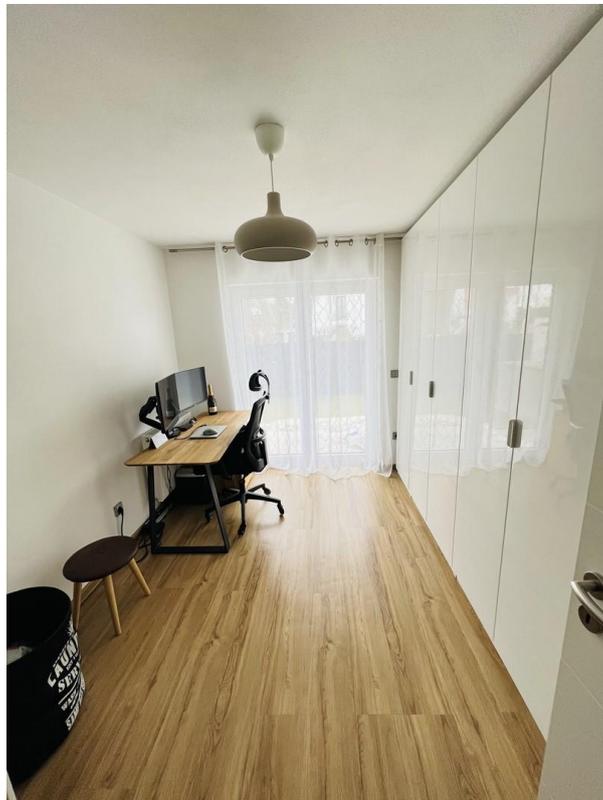


Küche 2

# Exposé - Galerie



Elektrischer Rollladen



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

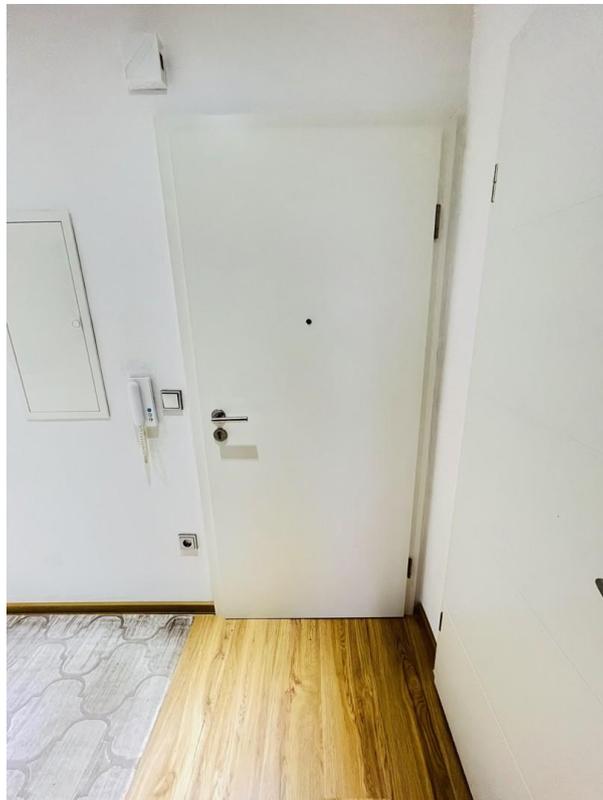


Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Flur 3

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 2

# Exposé - Galerie



Garten 3

# Exposé - Grundrisse



## Erdgeschoss:

- Flur, ca. 6,14 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,32 m<sup>2</sup>
- Kind, ca. 8,56 m<sup>2</sup>
- Bad, ca. 4,45 m<sup>2</sup>
- Eltern, ca. 12,60 m<sup>2</sup>
- Essen / Wohnen ca. 28,61 m<sup>2</sup>
- Kochen, ca. 5,30 m<sup>2</sup>
- Terrasse oben, ca. 26 m<sup>2</sup> (anteilig)
- Terrasse unten und Garten, ca. 65 m<sup>2</sup>

## Highlights:

- Großartige Raumaufteilung
- Moderner offener Wohn- / Ess- und K
- Separates WC
- Große Sonnenterrasse
- Helle Räume
- Schöner eigener Garten