

# Exposé

## Reihenhaus in Kissing

### Versetztes Reihenhaus - Quality Time für Groß und Klein



Objekt-Nr. OM-302162

**Reihenhaus**

Verkauf: **498.000 €**

86438 Kissing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	219,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	149,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Versetztes Reihenhaus – Es erwartet Sie ein gepflegtes und versetztes Reihenhaus mit optimaler Raumaufteilung und idealem Grundriss in ruhiger und schöner Sackgassenlage in der Gemeinde Kissing. Der sonnige Garten und die Terrasse sind ideal für Gärtner, Grillmeister und Sonnenanbeter. Der Eingangsbereich liegt in einer Sackgasse, d. h. man kann mit dem Auto bis vor die Haustür fahren und den Einkauf abladen.

219qm Grundstück, 3 Etagen plus Keller,

148qm Wohnfläche,

216qm Nutzfläche

Wohnzimmer mit Essecke und Küche, 3 Schlafzimmer, Ausgebautes Dachstudio, 2 Bäder + 1 Gästetoilette (alle mit Fenster, Bad im OG mit Fußbodenheizung), Waschküche plus 3 Kellerräume (Deckenhöhe ca. 220cm), Garage im Garagenhof (ca. 80m vom Hauseingang entfernt).

Energieausweis - Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch - 94,9kWh(qm a)

Warmwasser enthalten - ja

Energieeffizienzklasse - C

Wesentlicher Energieträger - Gas

Energieausweis gültig bis – 26.06.2033

Gasheizung – 2001 eingebaut (jährliche Inspektion und regelmäßige Wartung)

Neue Dachfenster incl. Renovierungsarbeiten – 2024

Neue Dachplatten incl. Isolierung und neuer Rollrasen- geplant 07/2024

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte schicken Sie uns nur seriöse Anfragen mit Ihrem Namen, Adresse, E-Mail und Telefon. Sollten Sie über den Preis verhandeln wollen, so schicken Sie uns bitte mit der Anfrage auch Ihr Angebot zu.

Der Verkauf findet von privat statt. Es fallen keine Maklergebühren an. Die Notarkosten gehen zu Lasten vom Käufer. Das Haus kann auch ohne Garage erworben werden. Termine für Besichtigung, Notartermin und Hausübergabe nach Vereinbarung.

## Lage

TOP-Verkehrsanbindung - der nur 5 Minuten mit dem Auto entfernte Bahnhof in Kissing sowie der 10 Minuten entfernte Bahnhof in Mering (kostenlose Parkplätze) ermöglichen Ihnen eine schnelle, stressfreie Verbindung zum Augsburg HBF (ca. 12 Minuten) und zum München HBF (ca. 30 Minuten). Den Flughafen München erreichen Sie mit dem Auto in ca. 50 Minuten. Die Autobahn A8 (in Richtung München oder Stuttgart) erreichen Sie in ca. 25 Autominuten, die A96 (in Richtung Bodensee) in ca. 40 Minuten.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist Kissing insbesondere auch für Pendler ein idealer Standort und sehr beliebter Lebensmittelpunkt. Die Gemeinde Kissing hat ca. 12.000 Einwohner, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten aller Art, Restaurants, Banken, Kindergärten, Schulen, Sport-, Tennis- und Reitanlage, Ärzte und ein Pflegeheim - ca. 10 Minuten Entfernung vom Haus.

Durch die Nähe zu zahlreichen idyllischen Seen, dem Lech und der Kissinger Heide können Groß und Klein ihre Freizeit aktiv gestalten und sich bei Spaziergängen oder auf dem Fahrrad sowie beim Schwimmen und Surfen entspannen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essecke



Flur mit Treppe

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Balkon



Dachstudio

# Exposé - Galerie



Dachstudio



Bad im Dachgeschoss



Terasse und Garten

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon