

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kissing

**Neuwertige, große DHH, Bj.2012, 7 Zi., Energie-Eff. A,  
Garage, 2 Stellpl., gr. Garten, Südlage, frei**



Objekt-Nr. OM-317383

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **785.000 €**

86438 Kissing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	315,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Super Angebot: Große DHH, so gut wie neu; kein Renovierungs-/Reparaturbedarf. Das Haus ist frei und kann sofort bezogen werden: EINZIEHEN - WOHNEN - WOHLFÜHLEN. Aber auch als Kapitalanlage ist das Haus bestens geeignet.

Die Garage (mit elektrischem Garagotor, Licht und Stromanschluss sowie zusätzlicher Tür zum Garten) und zwei Pkw-Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten.

Die neuwertige DHH beeindruckt durch großzügige Architektur und hochwertige Ausstattung. Große Fenster, Terrassen- und Balkontüren, insbesondere zur Süd-/Ostseite, sorgen im ganzen Haus für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Besondere Ausstattungsmerkmale:

EG: Großer lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit offener Raumgestaltung, attraktiver Bogendurchgang zur Küche, Einbauküche mit hochwertigen Geräten, z. B. Induktionskochfeld, Kaminofen, über 20 qm Südterrasse, modern gestyltes Bad/WC mit begehrter Dusche und Fenster, Fußbodenheizung.

OG: 3 Schlafzimmer, bildschöner teilweise überdachter Südbalkon zur Gartenseite, extra großes Dusch-Bad/WC mit Fenster, zwei Einzelwaschbecken, Badewanne und begehrte Dusche, luxuriöse Design-Fliesen in mediterranem Flair, Fußbodenheizung.

DG: Voll ausgebaut mit 2 großen Studios (Bodenfläche rd. 28 qm und rd. 24 qm) mit herrlichen französischen Balkonen und Weitblick auf Wiesen und Wälder.

UG: Großer, voll beheizbarer und mit Teppichboden ausgestatteter Wohn-/Hobbyraum mit zwei großen Fenstern zur Gartenseite, großer Waschkeller mit Waschbecken/Warmwasser, weiterer Kellerraum, z. B. zum Lagern / Aufbewahren von Hausrat.

Die Bauausführung (massive Ziegelbauweise) steht für Qualität, Dauerhaftigkeit und geringen Energieverbrauch. Durch eine hervorragende Wärmedämmung in allen 4 Stockwerken (UG, EG, OG, DG), eine moderne leistungsfähige Solaranlage auf dem Dach zusammen mit einer sparsamen Gas-/Brennwertheizung und einem großen Kaminofen im EG (Wohnzimmer) hat das Haus einen erstklassigen Energieeffizienz-Wert von „A“ (amtlicher Energieausweis liegt vor).

## Ausstattung

Fast alle Räume des Hauses verfügen über Telefon-, TV-/SAT-Anlage, hochleistungsfähige Internetanschlüsse. Die Wasserversorgung im Haus erfolgt über Edelstahlrohre in höchster Qualität.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Wir freuen uns über Ihr Interesse.

Kontaktaufnahme: Bitte wirklich nur seriöse Anfragen; Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Bei Kontaktaufnahme bitte vollständige Angaben zu Name, Vorname, Adresse, E-Mail und Telefonnummer.

## Lage

Das Haus liegt in der Nähe des Rathauses und eines großen Freizeit- und Fitnesszentrums (Paartalhalle). Grund- und Mittelschulen, Kindergärten sowie ein großer SB-Markt sind fußläufig in nur wenigen Minuten erreichbar. Der Bahnhof ist mit dem PKW in ca. 5 Minuten und mit dem Fahrrad in ca. 12 Minuten erreichbar. Ferner besteht eine schnelle Straßenverbindung (Umfahrung von Kissing) nach Augsburg, München und zur A8.

Die Gemeinde Kissing (Landkreis Aichach-Friedberg) liegt ca. 5 km südlich der Stadtgrenze von Augsburg und hat rund 12.000 Einwohner. Kissing ist sowohl nach Augsburg als auch nach München verkehrsmäßig sehr gut angebunden und für Pendler nach München oder Augsburg ein idealer Standort. Mit der Bahn ist München-Hbf. in ca. 35 Minuten und Augsburg-Hbf. in ca. 12 Minuten erreichbar. Die Zugverbindungen auf dieser großen internationalen Bahnstrecke sind eng getaktet. Auch in Richtung Ammersee, Weilheim, Schongau bzw. in die Alpen besteht eine gute Bahnverbindung.

Mit dem PKW ist München in etwa 50 Minuten Fahrtzeit und Augsburg (südliche Stadtteile) in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Autobahn A8 Richtung München oder Stuttgart ist ca. 25 Autominuten entfernt (Anschlussstelle Friedberg). Die A96 Richtung Füssen und Bodensee (Anschlussstelle Landsberg) ist ca. 40 Autominuten entfernt. Zudem stehen viele Regionalbusverbindungen zur Verfügung.

Kissing hat viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Banken, Kindergärten, Schulen, Sport-, Tennis- und Reitanlage, Ärzte / Apotheke und ein Pflegeheim. Durch die Nähe zu landschaftlich reizvollen Seen, dem Lech, der Kissinger Heide und großen Waldgebieten können Groß und Klein ihre Freizeit aktiv gestalten und sich bei Spaziergängen oder auf dem Fahrrad sowie beim Schwimmen und Surfen entspannen. Dadurch ist Kissing besonders bei jungen Familien (gerade auch aus dem Großraum Augsburg/München) sehr beliebt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang, Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kaminofen



Küche

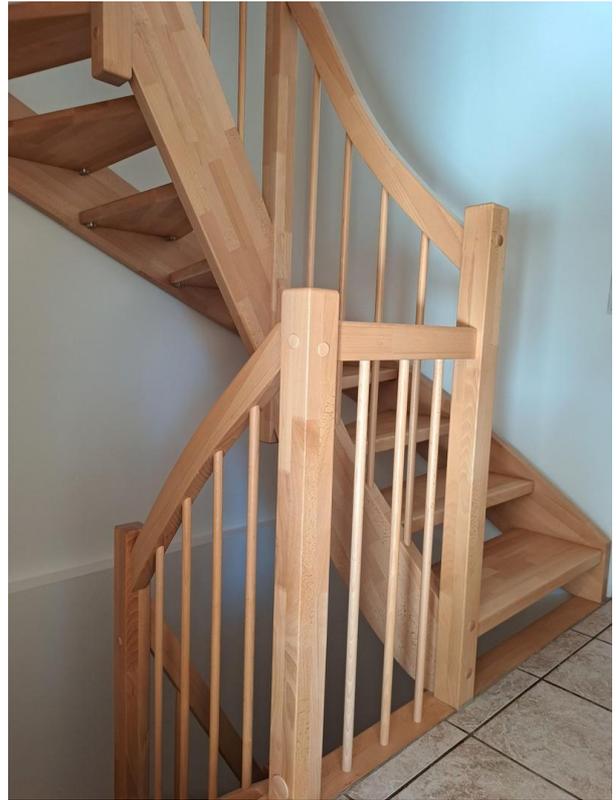


Dusch-Bad, WC, EG

# Exposé - Galerie



Dusch-Bad, WC, EG



Treppe



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 3

# Exposé - Galerie



Dusch-Bad, WC, OG



Dusch-Bad, WC, OG

# Exposé - Galerie



Studio 1, DG



Studio 1, DG



Studio 2, DG

# Exposé - Galerie



Studio 2, DG



Keller, Treppe

# Exposé - Galerie



Keller, Vorplatz

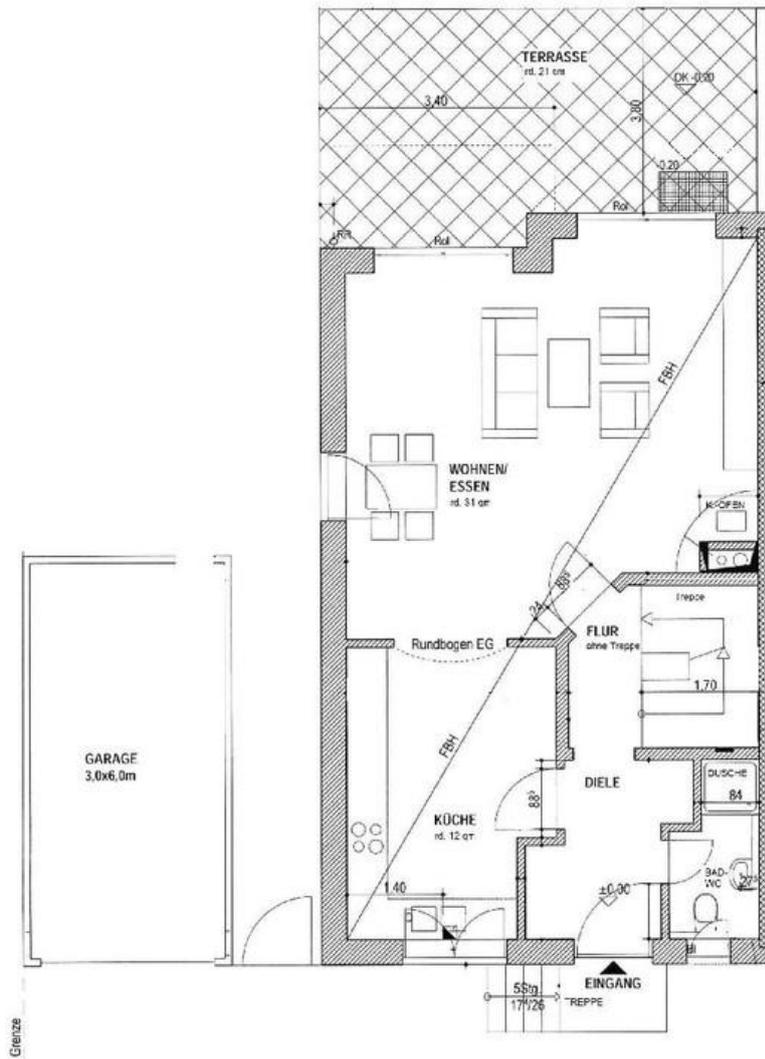


Heizungskeller



Garage

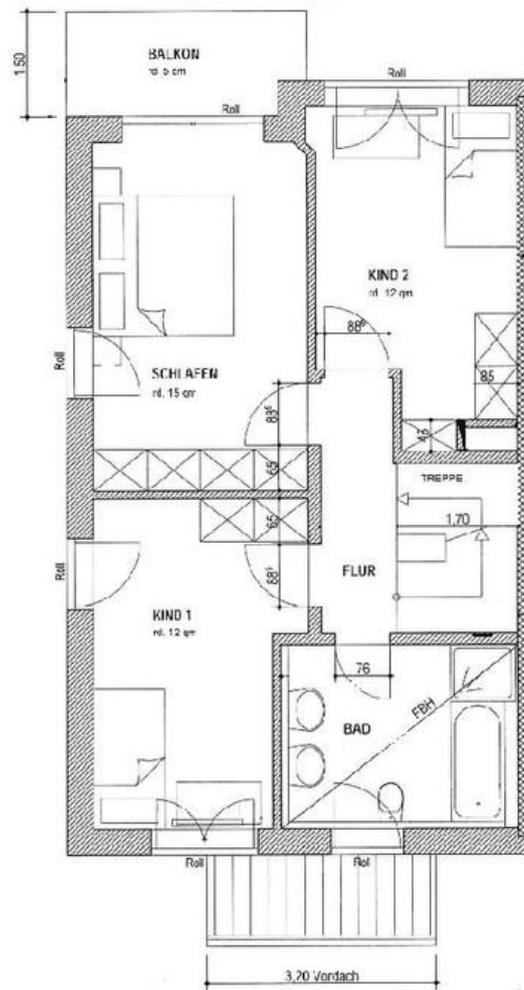
# Exposé - Grundrisse



## ERDGESCHOSS

Grundriss EG

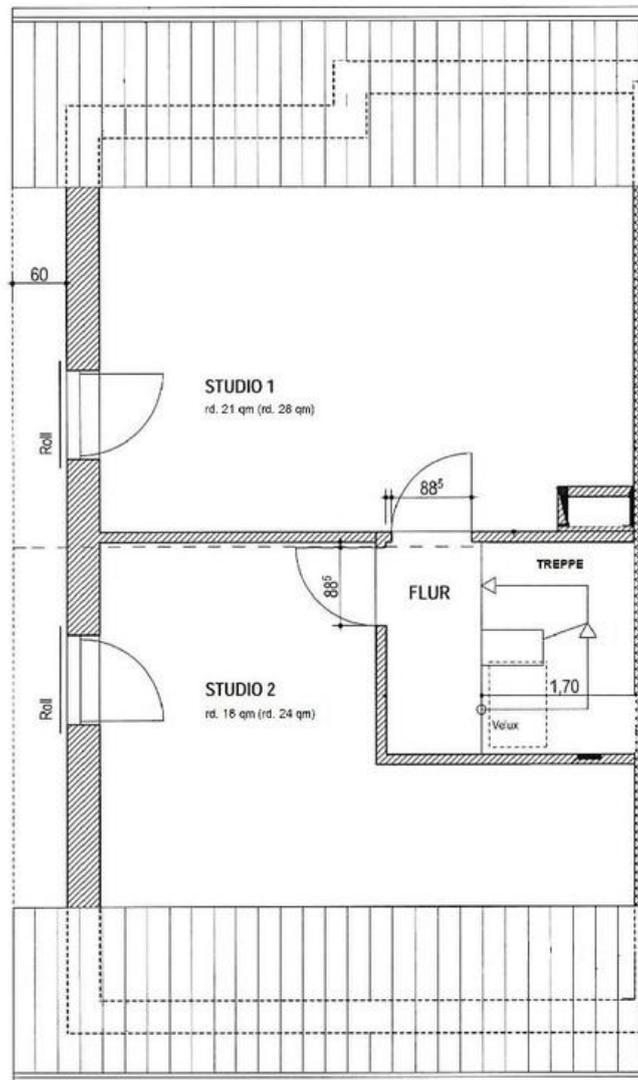
# Exposé - Grundrisse



## OBERGESCHOSS

Grundriss OG

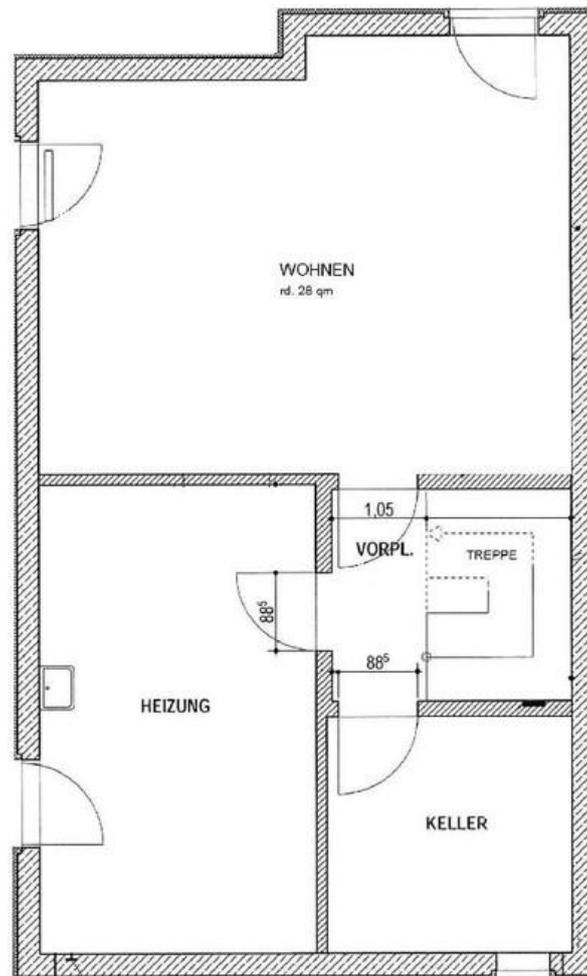
# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse

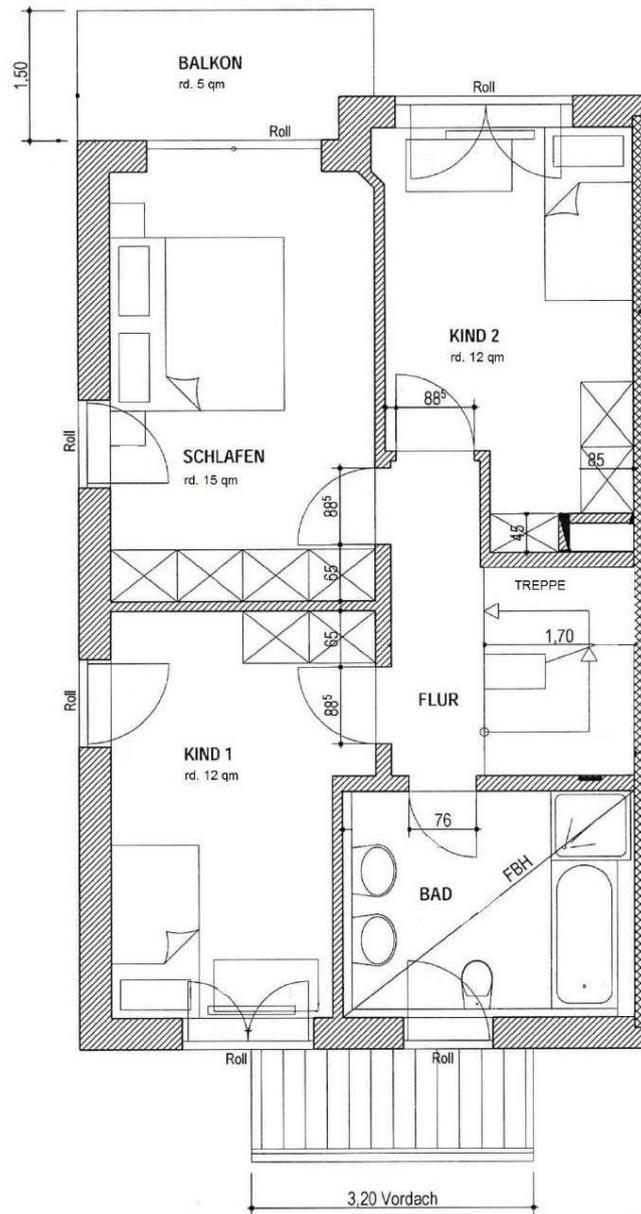


## KELLERGESCHOSS

Grundriss UG

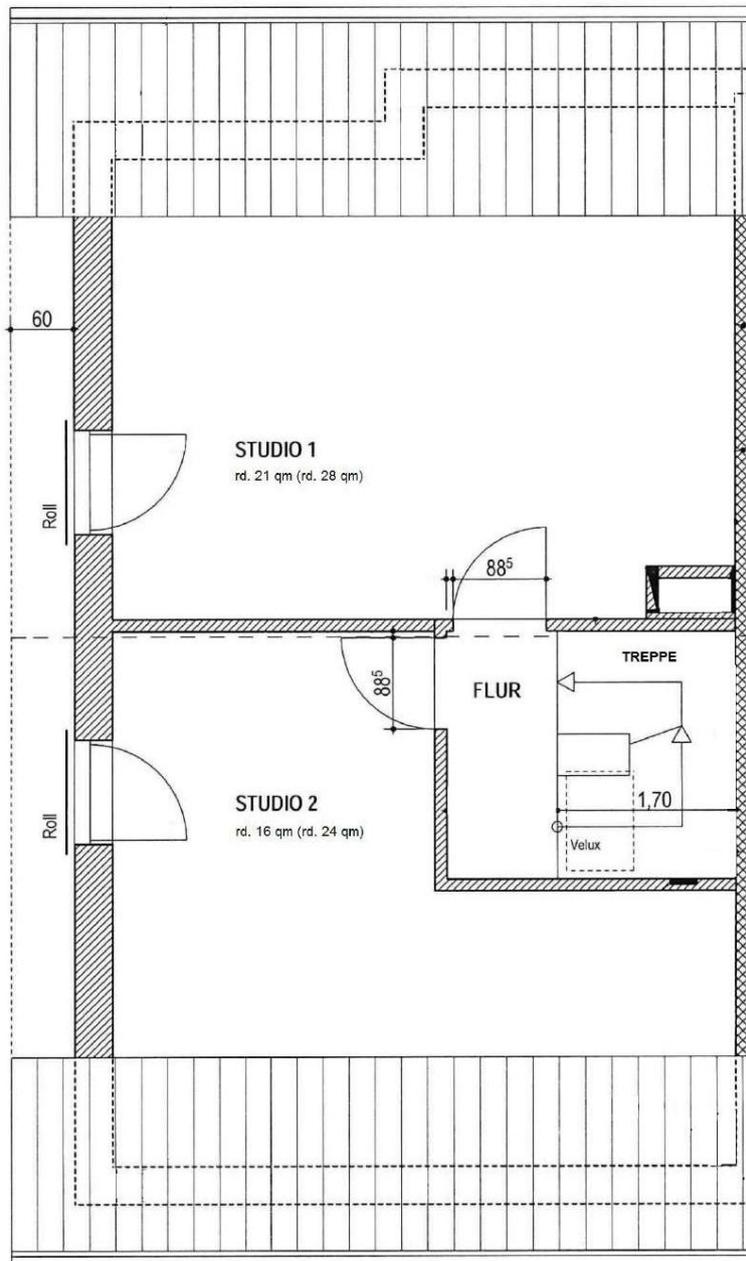


# Exposé - Grundrisse



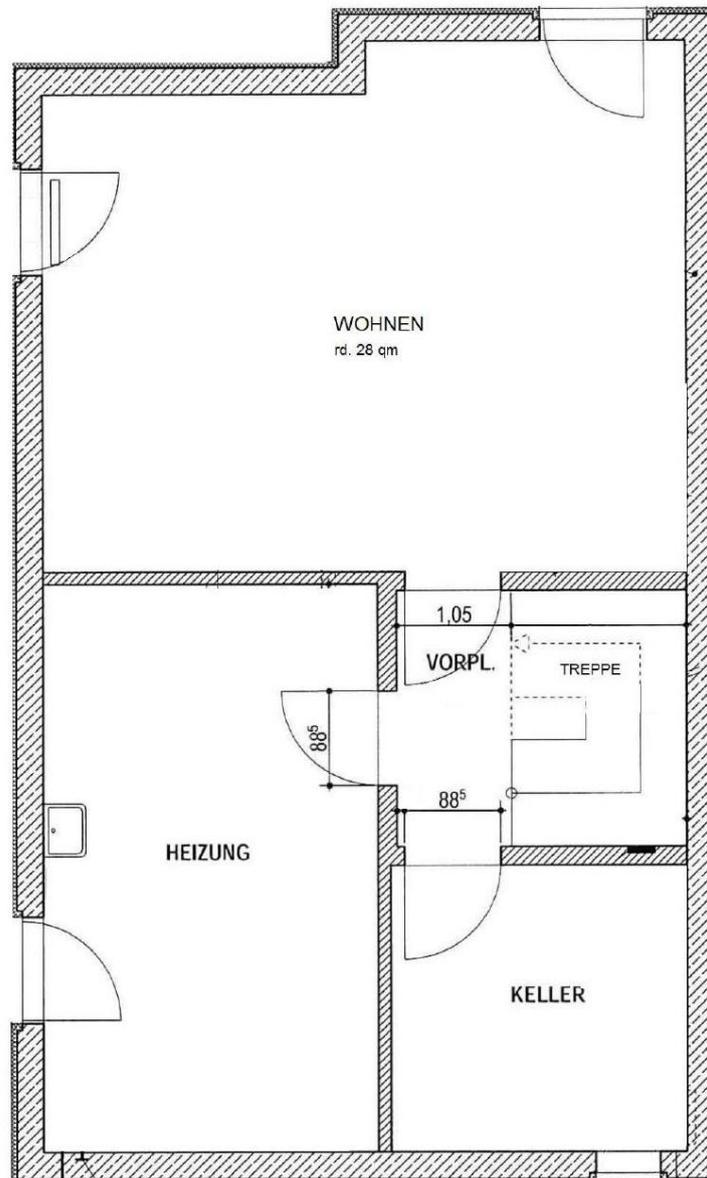
## OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



## KELLERGESCHOSS