



Immobilienexposé  
**Katip | Leerstehende 2-ZKB-Wohnung in  
Kissing \* mit Gartenanteil, Stellplatz und  
Einbauküche**

Objekt-Nr.:  
KATIP-2024-753



## Wohnung zum Kauf

Katip | Leerstehende 2-ZKB-Wohnung in Kissing\* mit Gartenanteil, Stellplatz und  
Einbauküche

**Kaufpreis**  
215.000 €

 66 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 2  
Zimmer

 1960  
Baujahr

 1  
Schlafzimmer

 1  
Badezimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	215.000 €
<b>Käuferprovision zzgl. USt.</b>	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	KATIP-2024-753	
<b>Stellflächen</b>	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	66 m <sup>2</sup>
	Zimmer	2
<b>Räume und Flure</b>	Etage	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	ab sofort
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Kategorie	Standard
	Baujahr	1960

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung

## Beschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine exzellente Gelegenheit zum Erwerb einer ansprechenden 2-Zimmer-Wohnung in einem bestens gepflegten Mehrfamilienhaus, gelegen in der begehrten Gemeinde Kissing im Landkreis Aichach-Friedberg.

Die Wohnung erstreckt sich über eine großzügige Fläche von circa 66 m<sup>2</sup> und befindet sich im zweiten Obergeschoss des Gebäudes.

Sie steht ab sofort zur Verfügung, ist aktuell leerstehend oder kann nach individueller Vereinbarung bezogen werden.

Das Baujahr der Immobilie liegt in 1960, jedoch präsentiert sie sich in einem zeitgemäß gepflegten Zustand, was durch regelmäßige Modernisierungen und

Instandhaltungsmaßnahmen gewährleistet wird.

Die Wohnung überzeugt durch helle Räume und verfügt dank eines sehr guten Grundrisses über eine optimale Raumaufteilung.

Sie verfügt über ein großes Wohnzimmer mit Essbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Tageslichtfenster, einem separaten WC mit Fenster, einer Küche (inkl. E-Geräte) und einem geräumigen Flur.

Alle Räume sind jeweils mit 2-fach verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Immobilie verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche mit E-Geräten (ist im Kaufpreis enthalten).

Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken sowie einem Waschtischunter- und Spiegelschrank ausgestattet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehende Gartenanteil mit südlicher Ausrichtung. Hier können Sie die Vorzüge sonniger Stunden in privater Atmosphäre genießen und entspannen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abschließbarer Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Des Weiteren stehen den Bewohnern des Hauses ein praktischer Trocken- und Waschraum zur Verfügung.

Im Kaufpreis inbegriffen ist eine vollausgestattete Einbauküche mit Elektrogeräten und ein Außenstellplatz.

Die gesamte Wohnanlage wird mittels einer modernen Öl-Zentralheizung beheizt, für die ein aktueller Energieausweis vorliegt.

Die beigefügten Grundrisspläne bieten Ihnen einen detaillierten Überblick über die Raumaufteilung.

Für Sie zum Überblick:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Küche inkl. Einbauküche und E-Geräte
- 1 Außenstellplatz
- Keller
- Trockenraum
- Waschraum
- Garten mit Gemeinschaftsnutzung

Diese Wohnung ist sowohl als rentable Kapitalanlage als auch als komfortables Eigenheim bestens geeignet.

Benötigen Sie eine Finanzierung?

Wir stehen Ihnen gerne zur Seite und unterstützen Sie bei der Suche nach dem passenden Finanzierungspartner.

Sie möchten diese Immobilie erwerben, vermieten und erst später für Ihren eigenen Zweck nutzen?

Profitieren Sie von unserem kostenfreien Vermietungsservice und unserer langjährigen Erfahrung im Markt, um die optimalen Mieter für Ihre Immobilie zu finden.

Diese Wohnung bietet Ihnen ein komfortables und gepflegtes Zuhause in einer beliebten Wohngegend.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

Wir freuen uns Sie schon bald persönlich kennen zu lernen.

## Ausstattung

Die Ausstattungsmerkmale für Sie zur Übersicht:

- gepflegte Wohnanlage
- 2. OG / Dachgeschoss
- 2 Zimmer
- mit Einbauküche inkl. E-Geräte (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne, Badmöbel, Waschbecken und Tageslichtfenster
- mit separatem WC
- mit Außenstellplatz
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Rollläden mit Gurtfunktion
- Böden: Laminat- und Fliesenböden
- Kabel- und Sat-Anschluss
- Elektrik auf heutigem Stand
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 1992)
- gepflegtes Treppenhaus
- eigenem Kellerabteil

- Trockenraum
- Waschküche
- Gemeinschaftsgarten

## Lage

Perfekte Lage in Kissing - Ihr neues Zuhause mit allem, was Sie brauchen!

Die Immobilie erfreut sich einer äußerst günstigen Lage in Kissing, die all Ihre Bedürfnisse im täglichen Leben mühelos erfüllt. Dieser charmante Ort bietet eine lebendige und doch ruhige Umgebung, in der Sie sich wohlfühlen werden.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung:

Ein kurzer Spaziergang genügt, um sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs zu erreichen. Apotheken, Banken, Supermärkte und Bäckereien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Sie genießen den Komfort, alles Nötige direkt vor der Haustür zu haben.

Bildungseinrichtungen:

Für Familien mit Kindern ist die Lage ebenfalls ideal. Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und können bequem zu Fuß erreicht werden. Dies bedeutet kurze Wege für Ihre Kleinen und eine beruhigende Gewissheit für Sie.

Verkehrsanbindung:

Die Verkehrsanbindung in Kissing ist hervorragend ausgebaut. Die Bundesstraße 2 verläuft durch Neukissing und ermöglicht eine bequeme Nord-Süd-Verbindung. Über Mering und Königsbrunn erreichen Sie die B17, die Sie in Richtung Landsberg am Lech und Füssen führt. Über Friedberg gelangen Sie zur Autobahnanschlussstelle 74a (Derching) an der Bundesautobahn 8.

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

Kissing ist bestens an das Bahnnetz angebunden. Die Bahnstrecke Augsburg–München verläuft durch den Ort und bietet Ihnen eine schnelle Anbindung in beide Städte. Während der Hauptverkehrszeiten zwischen Augsburg und Mering verkehren Züge im Viertelstundentakt. Ein Halbstundentakt bringt Sie nach München. Außerdem gibt es eine stündliche Verbindung mit der Ammerseebahn in Richtung Weilheim und Schongau.

#### Fazit:

Die Lage dieser Immobilie in Kissing ist ideal für all Ihre Bedürfnisse. Ein harmonisches Umfeld, kombiniert mit hervorragender Anbindung und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen, macht diese Wohnung zu einem begehrten Juwel in einer erstklassigen Lage. Greifen Sie zu und genießen Sie das Beste aus beiden Welten - Komfort und Lebensqualität!

## Sonstiges

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich

Katip | Leerstehende 2-ZKB-Wohnung in Kissing \*mit Gartenanteil, Stellplatz und Einbauküche

- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adresdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

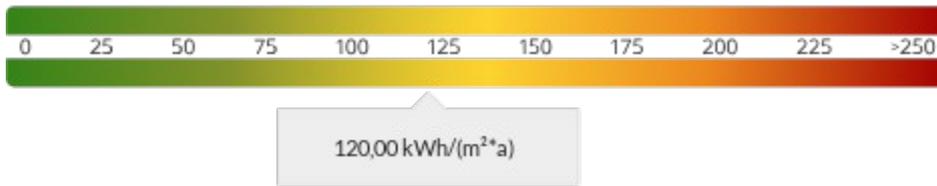
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Energieverbrauchsausweis



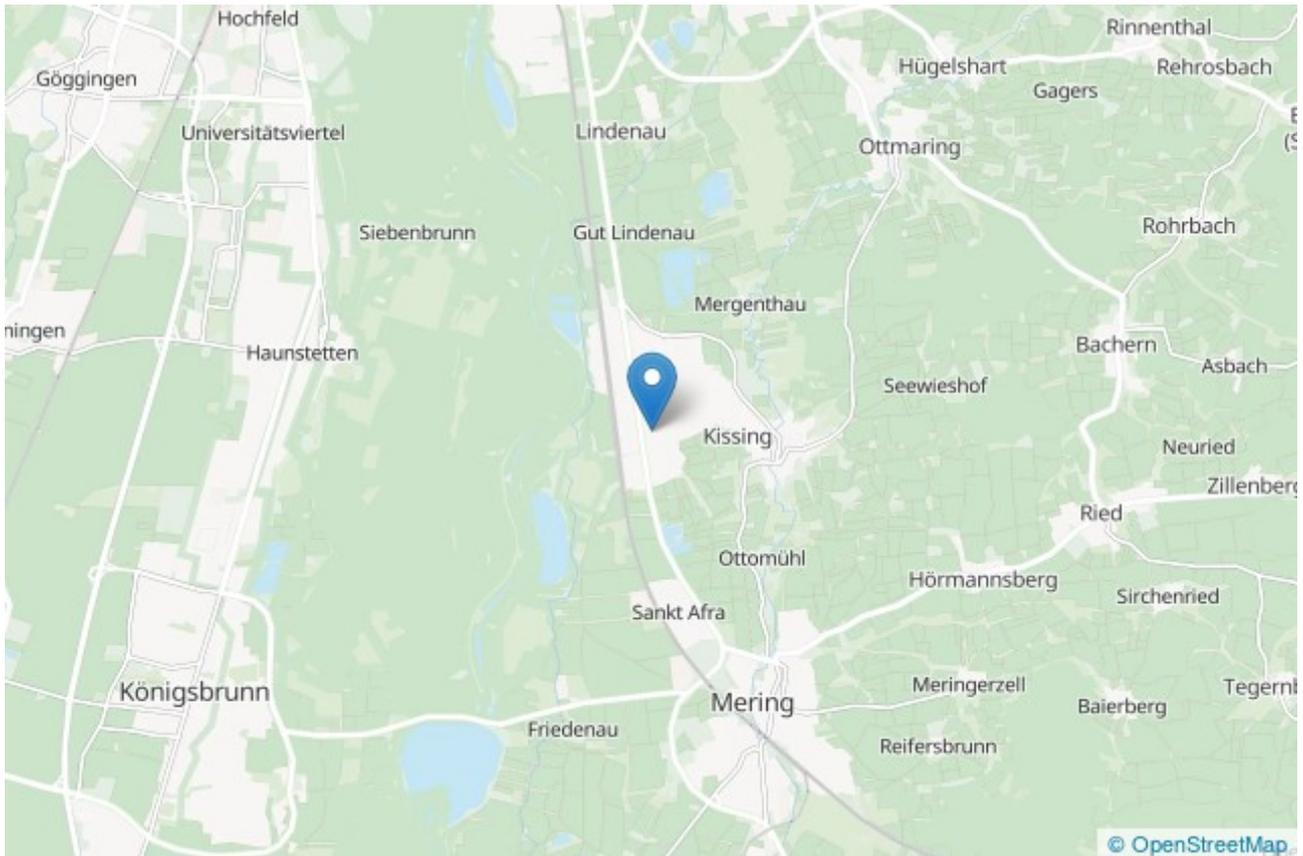
<b>Endenergieverbrauch</b>	120 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Öl
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Öl
<b>Energieeffizienzklasse</b>	D
<b>Gültig bis</b>	05.10.2018

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	A. Katip
<b>Telefon</b>	0821 / 408 904 11
<b>Ort</b>	86150 Augsburg
<b>E-Mail</b>	anfrage@katip-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.katip-immobilien.de">https://www.katip-immobilien.de</a>

## Lage und Umgebung

86438 Kissing - Landkreis Aichach-Friedberg - Kissing





Außenansicht



Haus - Vorderansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Flur und Zugang Schlafzimmer



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC