

Exposé

Attraktive Doppelhaushälfte in Kissing mit Einliegerwohnung!



Wohnfläche	166,76 m²
Zimmer	8 Zimmer 2 Bäder 2 Küchen
Baujahr	1982

Kaufpreis: 499.000€

KONTAKT: CHRISTIAN JÄGER, TELEFON: 0172 - 5714970, E-MAIL: CJAEGER@DEINMAKLER.EU









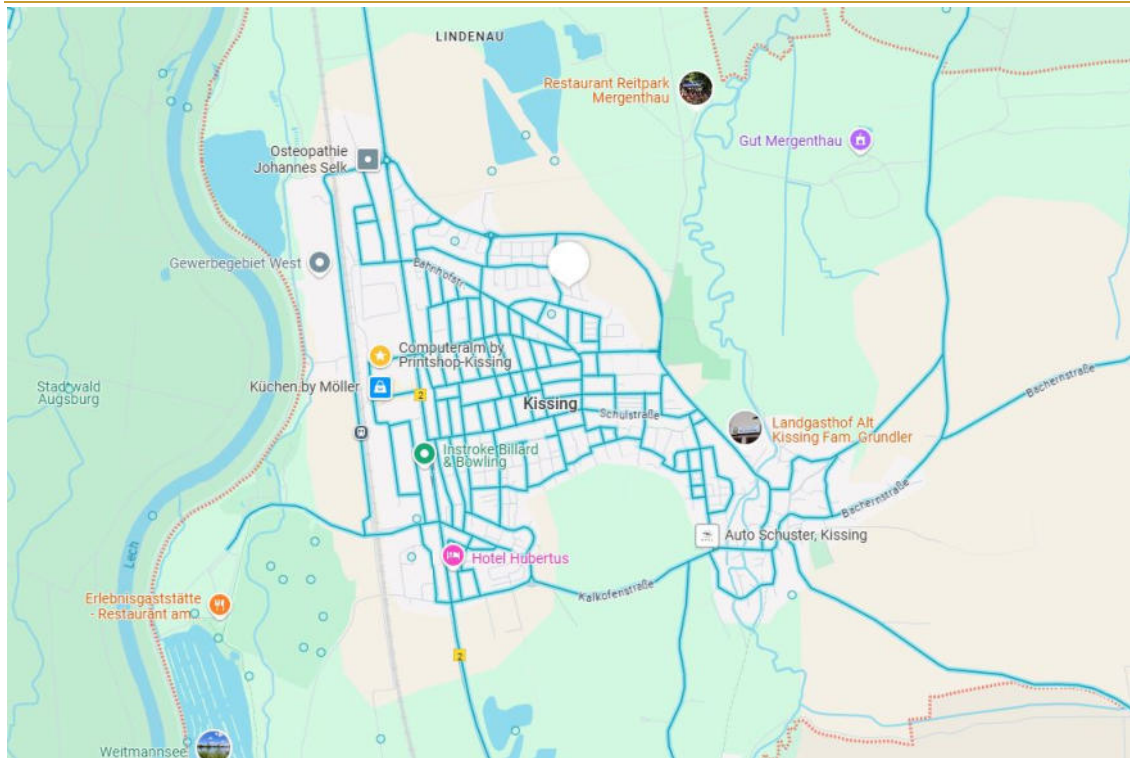








Lage



Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend von Kissing, einer charmanten Gemeinde im Landkreis Aichach-Friedberg. Die Nähe zu Augsburg und München macht die Lage besonders attraktiv für Pendler. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeitangebote befinden sich in der Umgebung.

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte in Kissing bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und überzeugt mit ihrer ruhigen Lage sowie praktischen Extras wie einer Einliegerwohnung und einer großzügigen Garage. Mit insgesamt 167 m² Wohnfläche, verteilt auf 8 Zimmer, und einem Grundstück von 218 m² bietet diese Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Eckdaten:

- **Baujahr Haus:** 1982
 - **Wohnfläche:** 167 m²
 - **Grundstück:** 218 m²
 - **Zimmer:** 8
 - **Bäder:** 2
 - **Technikraum:** vorhanden
 - **Garage:** 8 m Länge, 3 m Breite
 - **Heizung:** Gasheizung (Baujahr 2014)
 - **Solaranlage:** vorhanden (Anbau/Wintergarten Baujahr 2020)
 - **Einliegerwohnung:** mit separaten Zählern
-

Highlights:

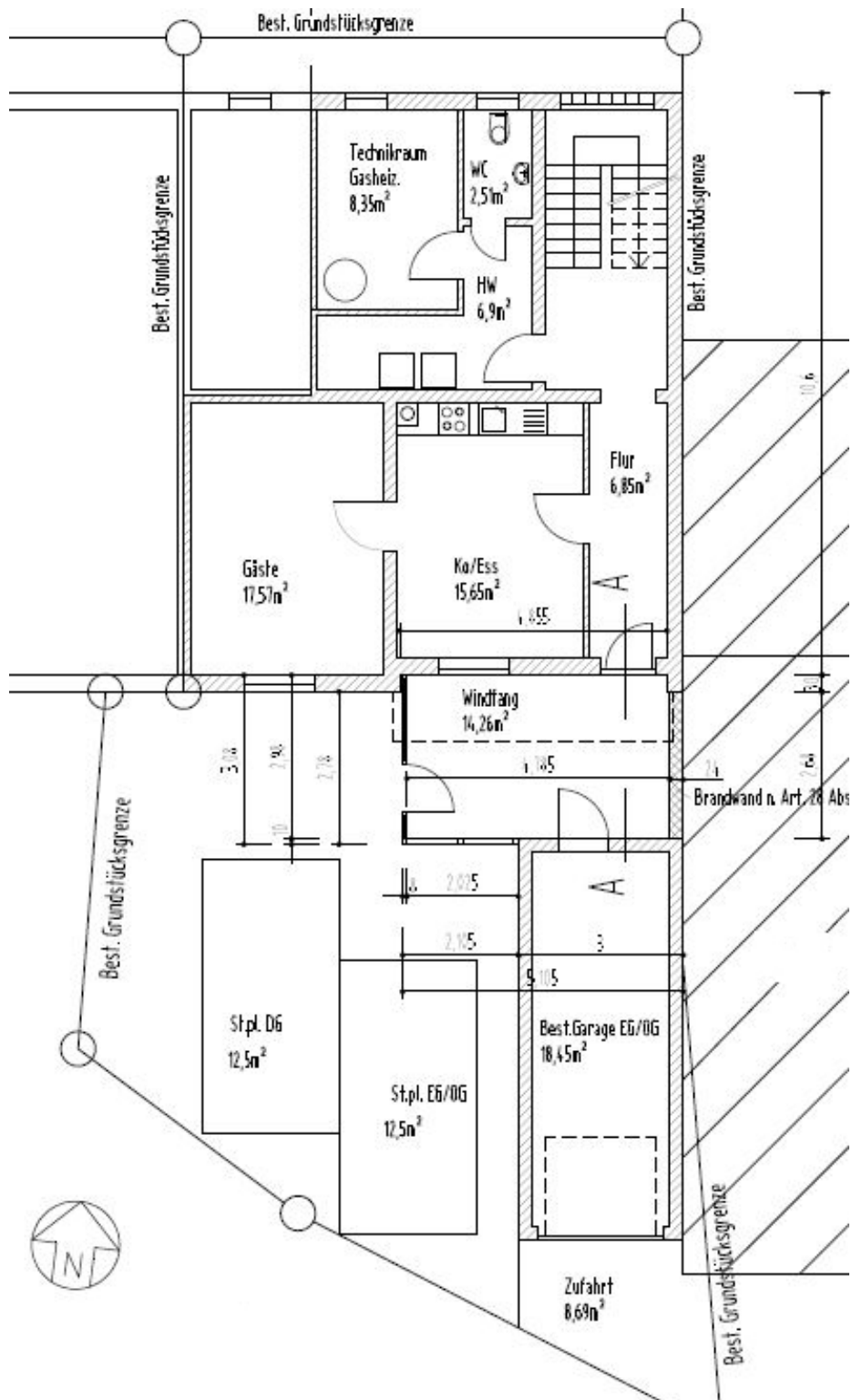
- **Einliegerwohnung:** Unabhängige Einheit, ideal zur Vermietung oder Mehrgenerationennutzung.
 - **Wintergarten:** Moderner Anbau von 2020, perfekt als lichtdurchfluteter Rückzugsort.
 - **Ruhige Lage:** Abseits vom Verkehrslärm, ideal zum Entspannen.
 - **Garage und Stellplätze:** Großzügige Garage und zusätzliche Parkmöglichkeiten.
-

Zustand und Modernisierungsbedarf:

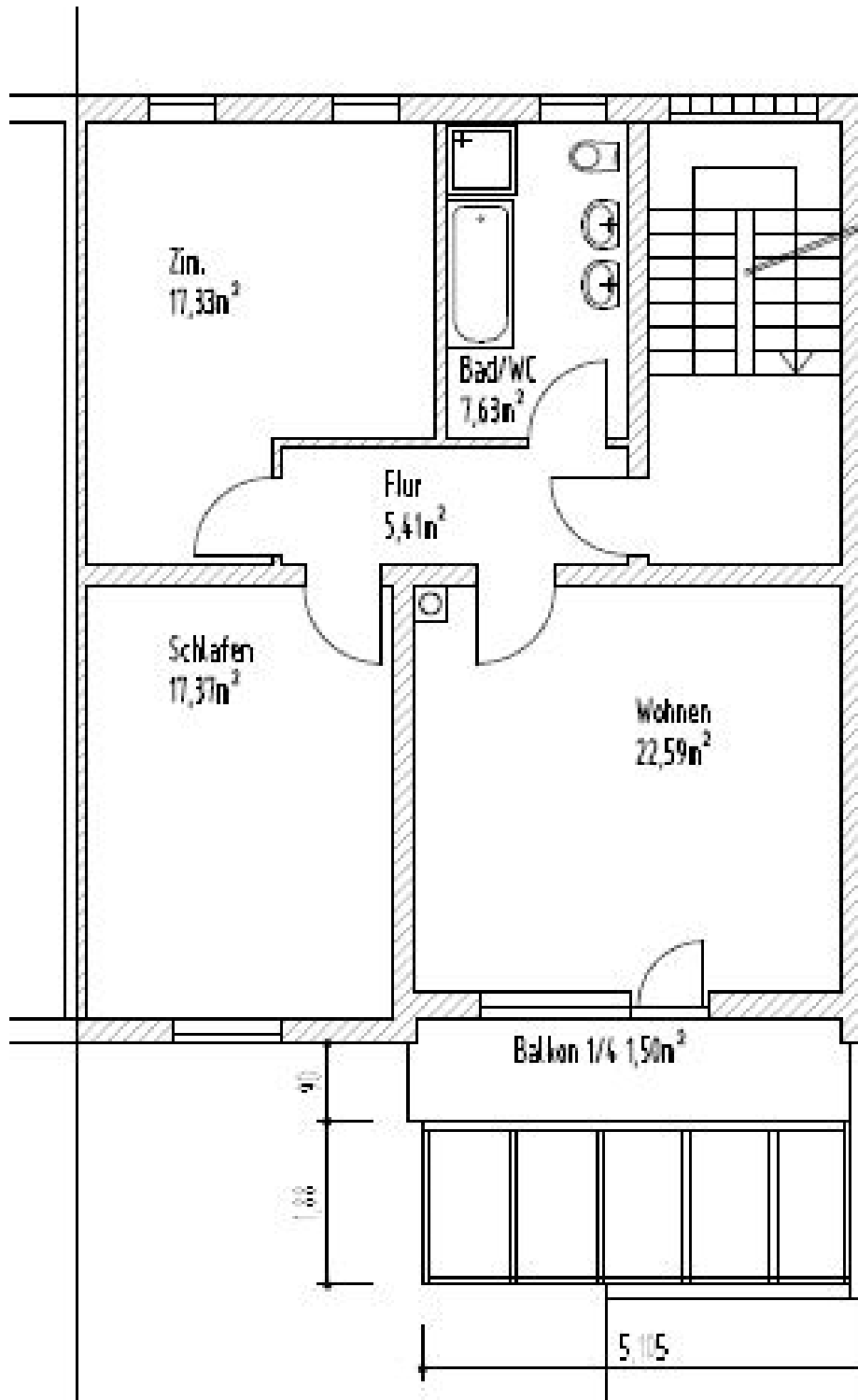
Das Haus überzeugt mit einer soliden Grundsubstanz und guten Energiewerten. Dennoch bieten die Bäder, einige Räume sowie Bodenbeläge Potenzial für eine Renovierung, um sie auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen. Ein eigener Garten oder eine Rasenfläche ist nicht vorhanden, jedoch bietet der Wintergarten eine wohnliche Alternative.

Grundrisse

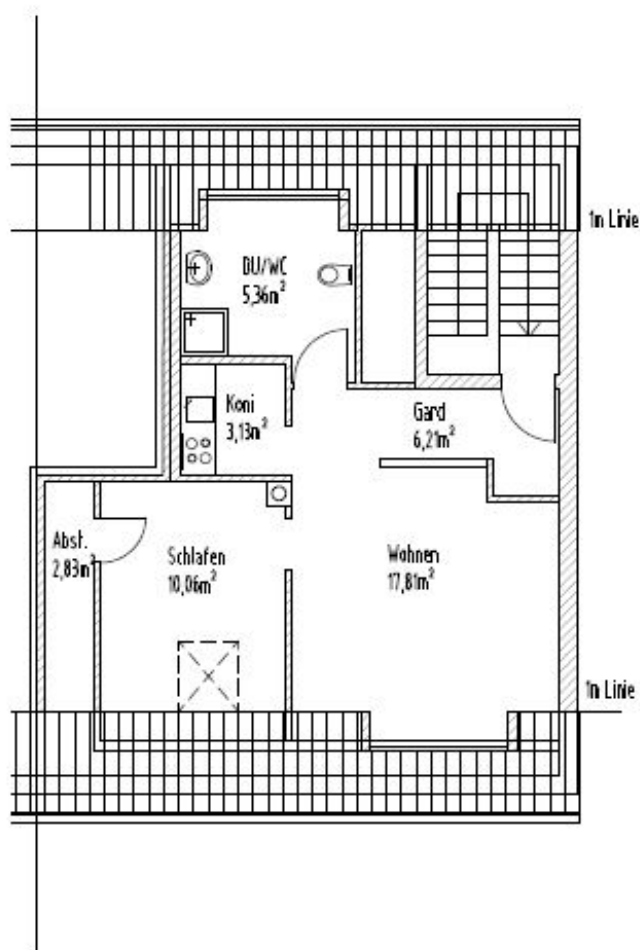
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss 45,40m² Wfl.

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	DHH mit Einliegerwohnung
Adresse	86438 Kissing
	Trathstr. 1

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis	499.900€
Provision	Mit Provision

Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Aktuelle Nutzung	Eigene Nutzung
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	166,76 m ²
Nutzfläche	200,40 m ²
Grundstücksgröße	218 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separater WCs	1
Anzahl Wohnen/Wohnzimmer	2
Anzahl Kellerräume	0
Anzahl zus. Abstellräume	1

Bauweise

Baujahr	1982
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,5 m
Anzahl Etagen (inkl. Keller)	3
Anzahl Wohneinheiten	2
Keller	nein
Anzahl Stellplätze	1 Garage + 2 Stellplätze
Elektroinstallation	3-adrig, ...
FI-Schalter	Vorhanden

Heizung

Baujahr Heizung	2014
Befuerung	Gas
Heizungsart	Heizkörper

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	nein
Balkon	Balkon
Kamin/Ofen	nein
Solar-Anlage	ja
Rollläden/Jalousien	Ja

Internet & Fernsehen

Internetanbieter	Telekom,
Fernsehanschluss	Kabel, Satellit, etc.

Bekannte Bau- oder Altlasten im Bau- oder Altlastenkataster	Nein
---	------

Letzte Modernisierungen

Modernisierungsmaßnahme	Jahr
Ständige Instandhaltung	Ja gepflegt
Dach	
Böden	
Bäder	
Wände	ständig
Fassade	ständig
Außenanlage	gepflegt

Nebenkostenaufstellung

	Ca. XXX €
Nebenkosten gesamt/Monat	
Heizkosten/Monat	Ca. 0,00 €
Stromkosten/Monat	Ca. 0,00 €
Wasserkosten/Monat	Ca. XX €
Grundsteuer & Niederschlagswasser/Monat	Ca. XX €
Versicherung/Monat	Ca. XX €
Müll & Straßenreinigung	Ca. XX €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Energieausweis
Energieausweis gültig bis	16.01.2035
End-Energieverbrauch/-bedarf	86,4 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)	C
Wesentlicher Energieträger	Gas

Kontakt & Besichtigungstermin

Ansprechpartner	Christian Jäger
E-Mail-Adresse	cjaeger@deinmakler.eu
Telefonnummer	0172 / 57 14 970
Erreichbarkeit	Mo.-Fr., 09-18 Uhr, Sa. & So. 11 – 16 Uhr, ansonsten bitte auf die Mailbox sprechen
Mögliche Besichtigungstermin-Zeiten	Nach Absprache.
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne nach persönlicher Nachfrage zu ODER Link zum Unterlagen-Download, etc...
Maklerprovision	Provisionsvereinbarung des Anbieters: Der Anbieter wird nach erfolgter Bestätigung zu diesen Konditionen für Sie tätig: Der Anbieter erhält bei Abschluss eines durch ihn vermittelten notariell beurkundeten Kaufvertrages zu dieser Immobilie von Ihnen die unten angegebene Provision. Maklerprovision 3,57 % inkl. 19% MwSt

Widerrufsbelehrung

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr

Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Dein Makler, Christian Jäger, Clara-Schumann-str.1 86438 Kissing

cjaeger@deinmakler.eu] mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder eine E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können

dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Sie

können das Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer Webseite www.deinmakler.eu elektronisch ausfüllen und übermitteln.

Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z.B. per E-Mail)

eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten

haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag

zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart;

in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass

die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der

Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen

Dienstleistungen

entspricht.