



Immobilienexposé
**Katip | Gepflegte 2-ZKB-Wohnung mit
Gartenanteil *mit Einbauküche und Stellplatz**

Objekt-Nr.:
KATIP-2024-480



Wohnung zum Kauf

Katip | Gepflegte 2-ZKB-Wohnung mit Gartenanteil *mit Einbauküche und Stellplatz

Kaufpreis
269.000 €

 **66 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2**
Zimmer

 **1960**
Baujahr

 **1**
Schlafzimmer

 **1**
Badezimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	269.000 €
Käuferprovision zzgl. USt.	3,57 % inkl. 19 % MwSt. vom	

Die Immobilie

Objekt-Nr	KATIP-2024-480	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	1
	Stellplätze	1
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	66 m ²
	Zimmer	2
Räume und Flure	Etage	2
	Anzahl Schlafzimmer	1
	Anzahl Badezimmer	1
Weitere Informationen	verfügbar ab	ab sofort
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Standard
	Baujahr	1960

	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Wanne, Fenster
	Küche	Einbauküche
	Boden	Fliesen, Laminat
	Gartennutzung	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	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 m² und befindet sich im zweiten Obergeschoss des Gebäudes.

Sie steht ab sofort zur Verfügung 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, während ein Außenstellplatz optional erworben werden kann.

Das monatliche Hausgeld beträgt inklusive Heizung, Warmwasser, Hausmeisterservice usw. _EUR.

Die gesamte Wohnanlage wird mittels einer modernen Gas-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 (bei Bedarf)
- 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
- massivbauweise
- 2. OG
- 2 Zimmer
- letzte Modernisierung im Jahr -
- ab sofort oder nach Vereinbarung bezugsfertig
- 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
- Gaszentralheizung (Baujahr 1992)
- gepflegtes Treppenhaus
- mit eigenem Kellerabteil
- mit Trockenraum
- mit Waschküche
- mit 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 nahezu 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 | Gepflegte 2-ZKB-Wohnung mit Gartenanteil *mit Einbauküche und Stellplatz

- 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 Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

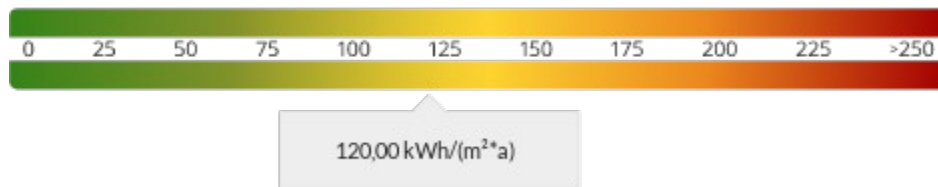
Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

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



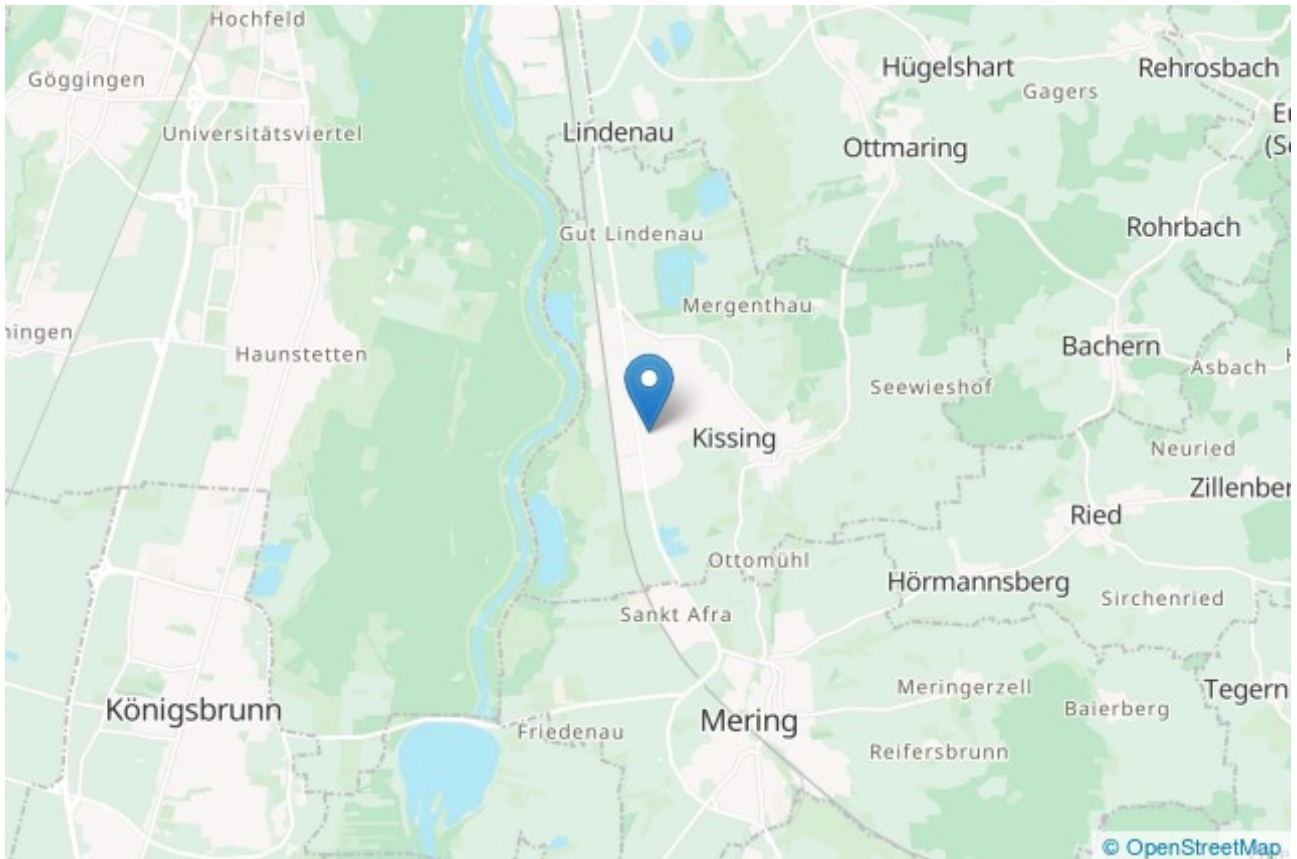
Endenergieverbrauch	120 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Befeuerungsart	Öl
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	05.10.2018

Ihr Ansprechpartner

Name	A. Katip
Telefon	0821 / 408 904 11
Ort	86150 Augsburg
E-Mail	anfrage@katip-immobilien.de
Homepage	https://www.katip-immobilien.de

Lage und Umgebung

86438 Kissing - Landkreis Aichach-Friedberg - Kissing





Wohn- und Essbereich



Haus - Vorderansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohn- und Essbereich



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Einbauküche



Flur und Zugang Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer