

Exposé

Einfamilienhaus in Kissing

Exklusiv Haus in Kissing von Privat



Objekt-Nr. OM-400395

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

86438 Kissing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	389,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	7
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	280,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	115,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kissing!

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, Fertigstellung im Herbst 2003, besticht durch seine gehobene Ausstattung und bietet alles, was das Herz begehrt.

Massive Bauweise mit speziellen wärmeleitfähigen Ziegeln gebaut, so dass im Sommer kühl und im Winter angenehm warm bleibt. Der Keller besteht aus einem wasserundurchlässigen Beton(weisse Wanne), Dachdämmung aus FCKW-freien 12cm Steildachdämmplatten. Mit Photovoltaik auf dem Dach 10(kWp) und Solar zur Unterstützung der Warmwassergewinnung für Brauch-und Heizwasser.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 389m² erstreckt sich diese charmante Immobilie über zwei Etagen und bietet eine Wohnfläche von ca. 280m².

Grosse Garage 25,9qm plus 2 Stellplätze.

Im Erdgeschoss (113qm) erwarten Sie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gästezimmer, Flur und Gäste-WC/Dusche.

Das Obergeschoss (129qm) überzeugt mit einem großzügigen Badezimmer und gut geschnittenen 5 Schlafräumen – ideal für Familien.

Die vollausgebaute Dachspitze (38qm) bietet zusätzlichen Wohnraum/Kinderspielraum mit separatem WC.

Der voll unterkellerte Bereich ca. 90qm, bietet viel Stauraum und flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B Sport/Fitnessraum 35qm, Büro 17qm, Heizungsraum, Waschküche, Abstellraum und einem Kamin-Erholungsraum.

Das Haus verfügt zudem über eine herrliche Terrasse sowie zwei Balkone, die zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieses beeindruckenden Hauses bezaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – ein Ort, an dem Sie nicht nur wohnen, sondern leben werden!

Ausstattung

Speziale Wandziegel, Aufdachdämmung 12 cm - Heizkosten werden spürbar gesenkt, Photovoltaikanlage 10 Kw.

Zum 1. Januar 2023 traten Änderungen zum Gebäudeenergiegesetz ein, die Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Neubauten von bisher 75 Prozent des Primärenergiebedarfs auf 55 Prozent. Wir haben Energieverbrauchskennwert 70,50 kWh/(m²a)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Privatverkauf, Provisionsfrei.

Ihnen gefällt, was Sie sehen?

Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Lage

Die Gemeinde Kissing mit ca. 12.000 Einwohnern liegt rund 5 Kilometer südlich von Augsburg im Landkreis Aichach-Friedberg. Es gibt einen Bahnhof (900m entfernt) mit der Bahnstrecke nach Augsburg (in 5 Minuten) und München (in ca. 25 Minuten). Beste Infrastruktur. Alle Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurant befinden sich in der Nähe. Erholung bietet der Weitmannsee oder Auensee.

In Kissing gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf decken. Lebensmittelmärkte wie V-Markt, Lidl, Aldi Süd und EDEKA bieten eine breite Auswahl an Lebensmitteln, während Fachgeschäfte wie z.B. ein Baumarkt, Fahrradgeschäft und ein Sonderpostenmarkt (Thomas Philipps) das Angebot ergänzen. Diverse Handwerksbetriebe im Ort sorgen für schnelle Hilfe im Falle eines Falles. Auch Feinkostläden, Bäckereien und Metzgereien sind in der Gemeinde vertreten und sorgen für eine gute Versorgung.

Die Bildungseinrichtungen in Kissing sind gut ausgebaut. Es gibt sowohl eine Grundschule als auch eine Mittelschule in der Pestalozzistraße. Darüber hinaus ist die Volkshochschule des Landkreises Aichach-Friedberg mit einer Außenstelle in Kissing vertreten, sodass auch Erwachsenenbildung angeboten wird.

Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Fachärzte und Praxen gesichert. Das zahnmedizinische Zentrum Dr. Aigster sowie die Gemeinschaftspraxis Dr. Langner bieten umfassende Behandlungen. Ergänzt wird das Angebot durch Naturheilpraxen und mehrere Apotheken. So ist eine gute Gesundheitsversorgung innerhalb der Gemeinde gewährleistet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	70,50 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ansicht aussen 2

Exposé - Galerie



Ansicht aussen 3



Ansicht aussen 4

Exposé - Galerie



Ansicht aussen Garagenausgang



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Essecke



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC/Dusche in EG



Küche

Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Treppe zum EG

Exposé - Galerie



Bad im OG

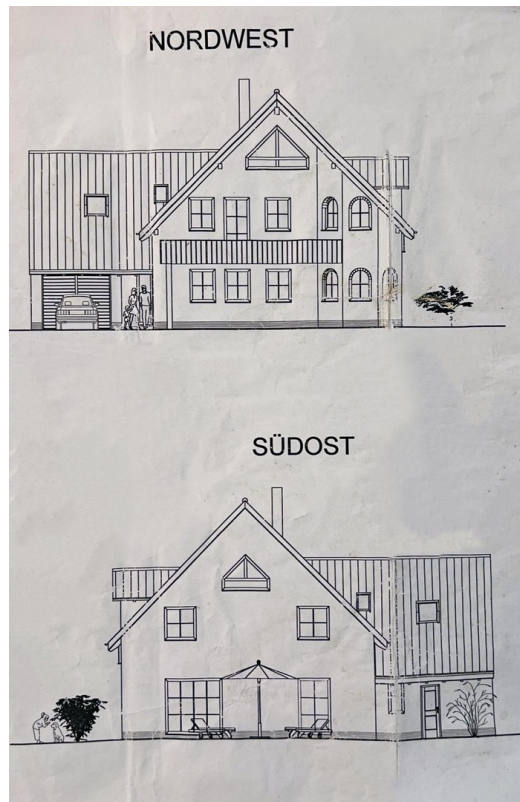


Treppe zur Dachspitze

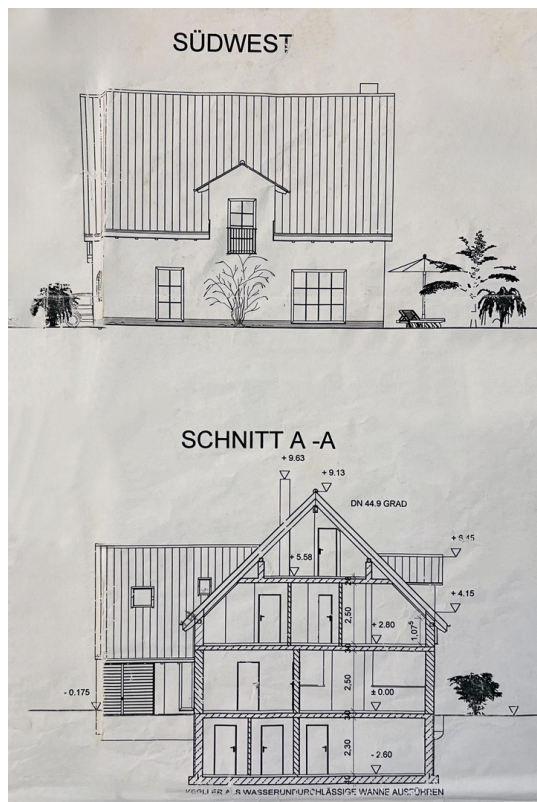


Dachspitze

Exposé - Galerie



Ansicht aussen 1



Ansicht aussen 2

ERDGESCHOSS

36 ⁵	3.13 ⁵	24	1.59 ⁵	24	1.42	1.42	24	2.47	36 ⁵
36 ⁵	3.13 ⁵	24	3.51	11 ⁵	2.13 ⁵	11 ⁵	1.01	86 ⁵	
	3.00	2.25	36 ⁵	1.63 ⁵	11 ⁵	3.28	36 ⁵		
	3.00	24		7.51		24.50			

-0.175

Garage: 22.47 m²

WC: 4.39 m²

DIELE: 11.34 m²

ARBEITEN: 10.45 m²

WOHNEN: 41.4 m²

ESSEN: 18.79 m²

KÜCHE: 11.67 m²

15 Stg. 18.72/4 m²

0.00

0.13

0.175

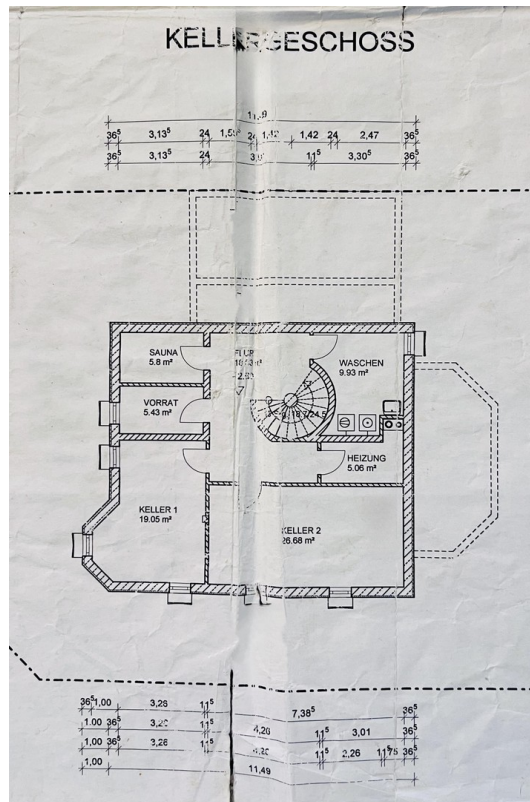
0.175

36 ⁵ 78 ⁵	3.41	11 ⁵	7.44 ⁵	36 ⁵
36 ⁵	4.2	11 ⁵	7.44 ⁵	36 ⁵
1.00 36 ⁵	3.2	11 ⁵	7.44 ⁵	36 ⁵
1.00			11.49	

[illegible]

Seite 13/19

Exposé - Galerie



Keller

ENERGIEAUSWEIS
für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.
20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer:
BY-2023-00499662
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen
16,5
kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
78,5
kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
76,6
kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
70,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
13.02.2018	29.01.2022		Erdgas E	1,10	69566	15704	74252	1,00
13.02.2018	29.01.2022		Stückholz	0,20	2326	—	2326	1,00

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225
225	250								

Die maßgebend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

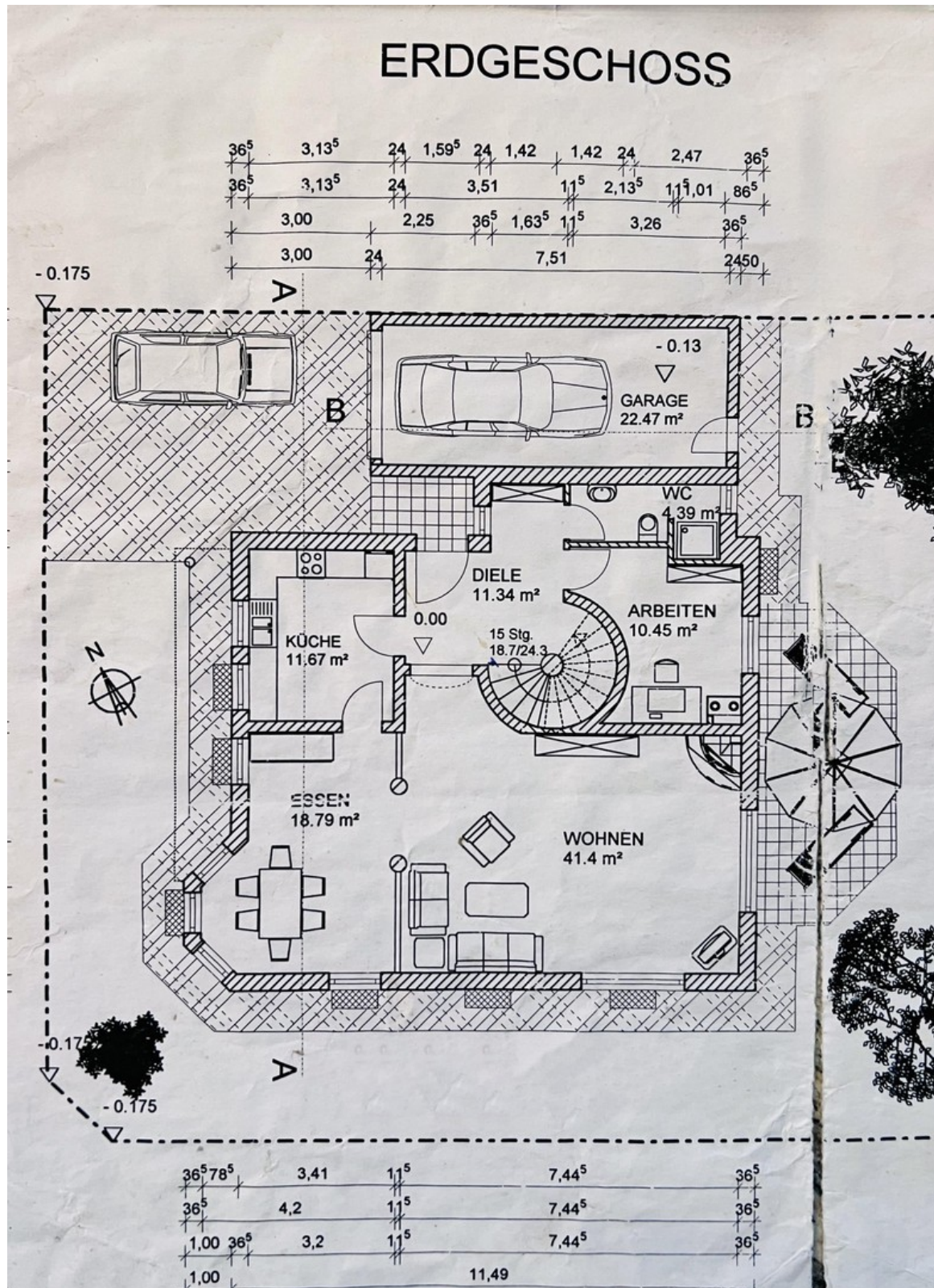
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird außerdem wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gemäß Tabelle 2 auf Lastenheftausgabe: Heizkessel- oder Kuppelkessel in kWh
³ EPF: Gebäudenutzfläche (A_N) in m²
Hilfsmittel: Schema AG 103 Verfahren 4.2.1

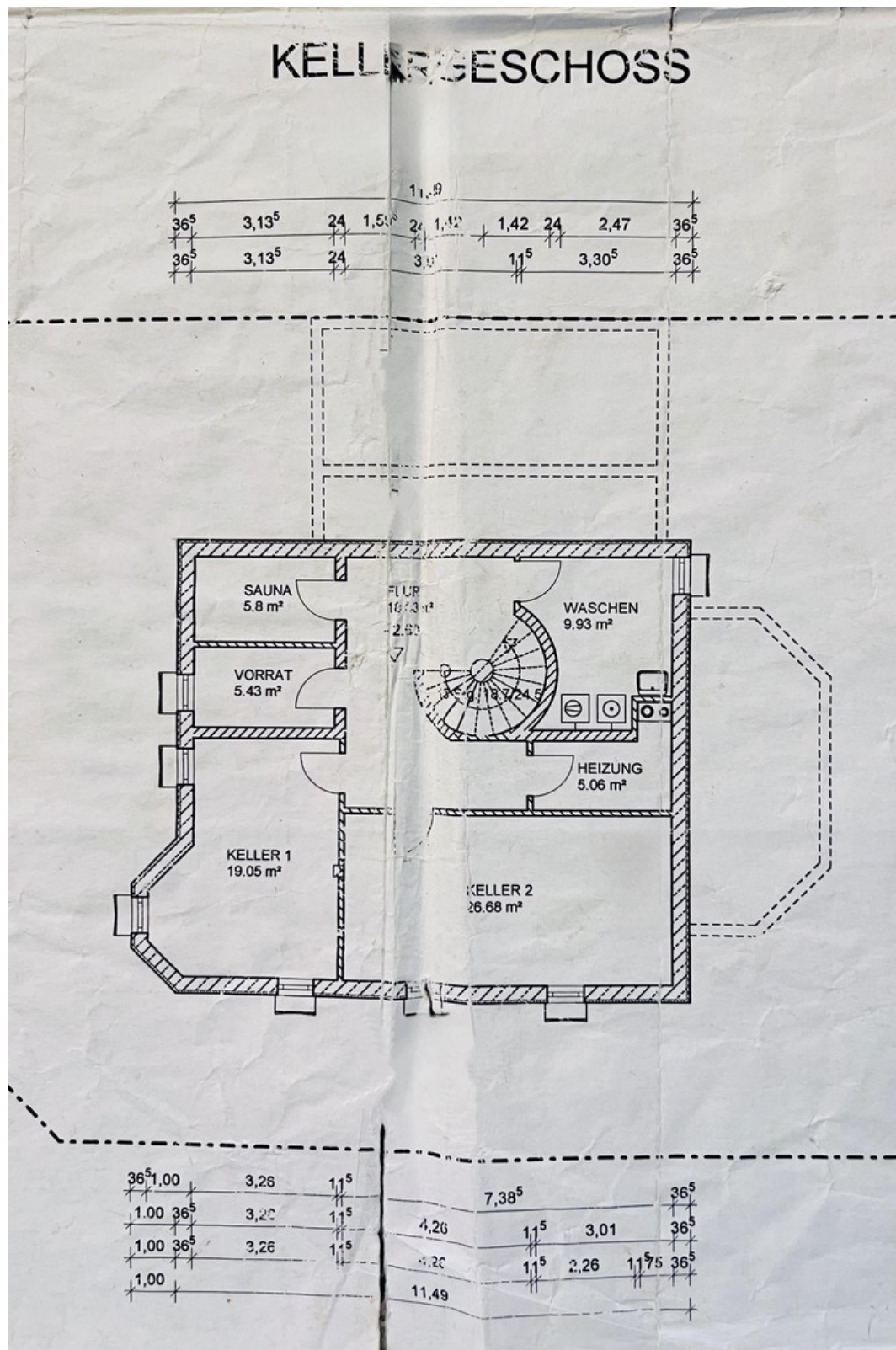
Energieeffizienzklasse B

Exposé - Grundrisse



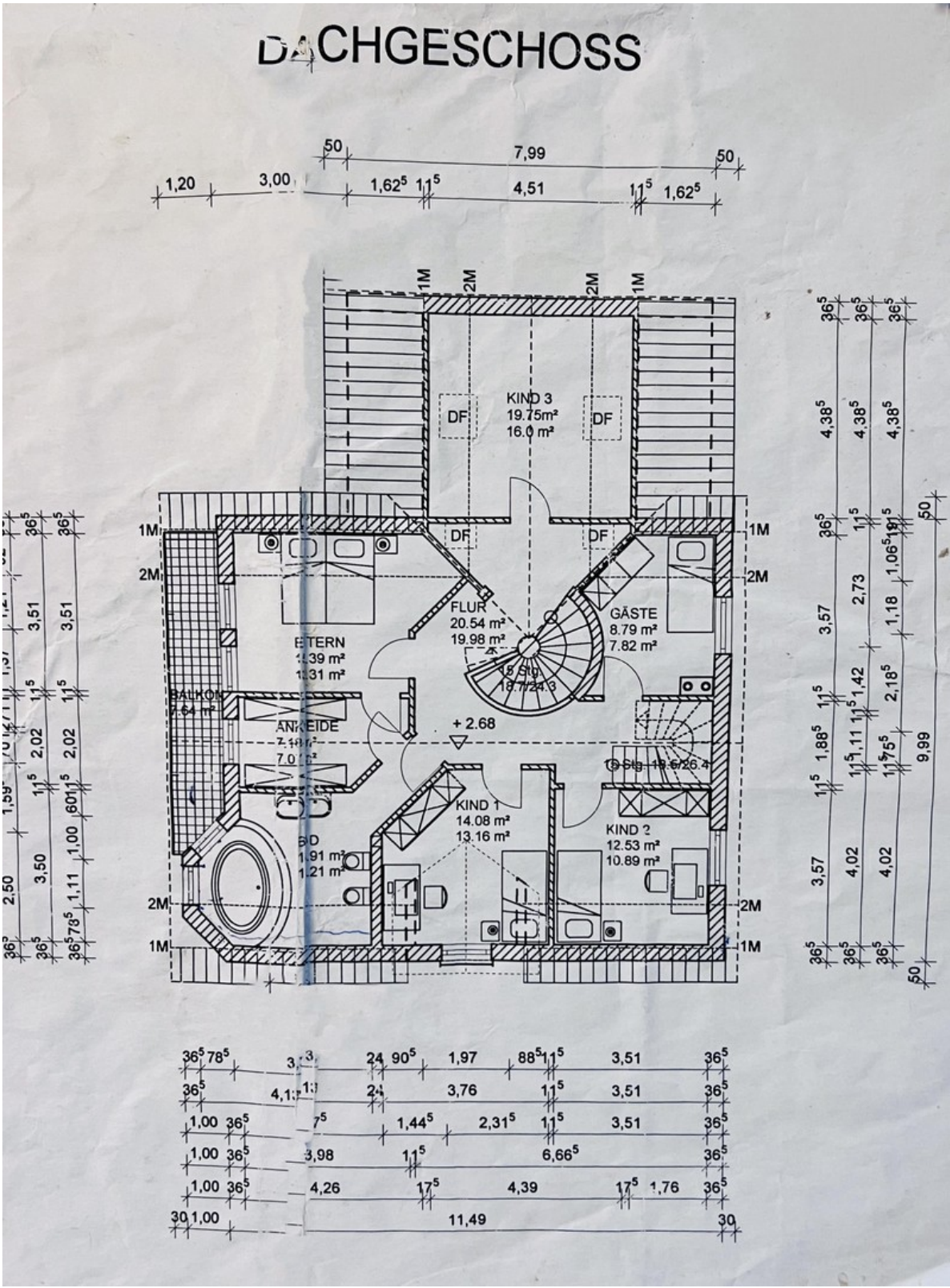
EG

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



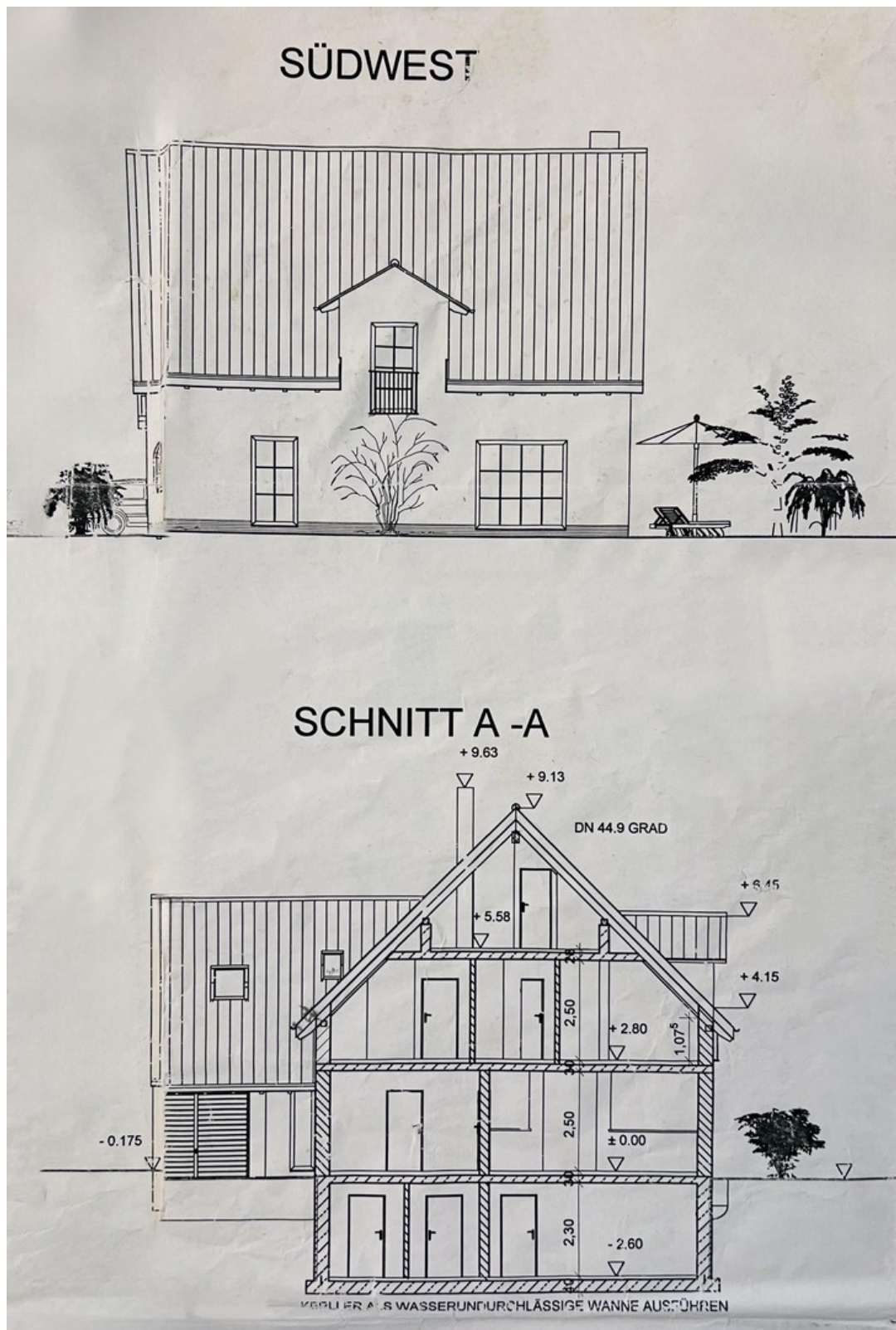
OG

Exposé - Grundrisse



Ansicht aussen 1

Exposé - Grundrisse



Ansicht aussen 2