

# Exposé

## Reihenhaus in Kissing

**Wohnen EXCLUSIV \*\*28 Min nach München\*\* -  
NEUWERTIGER BAU, tolle "Architekten Haus"-  
Konzeption**



Objekt-Nr. OM-445444

### Reihenhaus

Vermietung: **1.800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Pütz

86438 Kissing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Mietsicherheit	5.670 €
Grundstücksfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2026 - sich Einrichten und Wohlfühlen - das Motto dieser Immobilien.

"Alles neu macht der Mai"

WOHNTYP: A - Ideal für eine Familie mit bis zu 4 Familienmitgliedern.

WOHNTYP: B - "ERSTBEZUG nach umfangreicher SANIERUNG"

eine WG ist nicht möglich!!

Ein exklusives Wohnambiente bieten die gestalteten MAISONETTE - Immobilien., dieses findet man nicht alle Tage.

Diese drei Häuser wurden bewusst im mediterranen Stil gehalten. Tolle "Haus in Haus" Objektkonzeption.

Helle lichtdurchflutete Räume vermitteln ein entspanntes Wohnambiente. Die Architektur lässt an die Räumlichkeiten keinerlei Wünsche offen und bietet exklusives und gesundes Wohnen.

Die attraktive Raumaufteilung mit offenem Wohn- und Essbereich, großen, breiten bis zum Fußboden reichende Türen und sonniger Terrasse vermitteln den südlichen Flair.

Die abgeschlossene Diele erschließt das Gäste-WC und über die Echtholztreppe das Obergeschoss . Es sind nur hochwertigste Materialien verbaut worden.

Das Objekt wurde nach den neuesten technischen Voraussetzungen gebaut. Reiner Ziegelbau. Optimaler Wärme- und Schallschutz mit Wärme dämmender, und Wärme gewinnender Isolierverglasung. Besser im Bj. geht nicht.

DIESE exklusive, energieeffiziente IMMOBILIE zwischen München und Augsburg BIETET IHNEN GENÜGEND Raum auch INNERHALB DER FAMILIE.

Die aufstrebende Gemeinde Kissing (11.750 Einwohner) befindet sich nur 5 Autominuten südlich von Augsburg entfernt. Der Bahnhof Kissing schafft eine direkte Bahnbindung nach München im 30 Minutentakt - Fahrzeit nur 28 Minuten!!! Busse fahren unweit des Objektes regelmäßig nach Augsburg , Friedberg, Mering. Am Ort selber ist eine gute Infrastruktur vorhanden. Kissing verfügt über alle wichtigen Einrichtungen und Institutionen wie Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Banken, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken usw. Der Freizeitwert ist recht hoch, da sich gleich westlich an den Ortsrand das Naturschutzgebiet "Weidmannsee" und nordwestlich das Naherholungsgebiet von Augsburg anschließt, mit mehreren Seen, dem Lech und der Olympia - Kajak Strecke. Das Sport- und Freizeitangebot ist recht umfangreich. Auf dem Mandichosee der Lechstaustufe 23 kann man sogar surfen. Das Haus liegt im südlichen Ortsteil von Kissing mit wunderschönem, Fernblick über Wiesen und Felder - Alpenfernblick mit ca. 280 km Alpenkette.

PROVISIONSFREIE VERMIETUNG DURCH DEN EIGENTÜMER !!!!

## Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Fußbodenheizung im kompletten

Erdgeschoss und Bad /

Mehrkreissystem

- hochwertige Fliesen Villeroy & Boch:

komplettes EG, Bad und Homeoffice,

- Küche hochwertige Fliesen Villeroy &

Boch

- Parkett in den übrigen Räumen,
- Echtholztüren und -treppen
- bis zur Decke gefliestes Gäste-WC
- großes 12m<sup>2</sup>, helles bis zur Decke gefliestes Bad mit Fenster (Typ O), zwei Waschbecken, großer Badewanne, separater großer Dusche und WC.
- alles sehr hell, das gesamte Gebäude !!
- Zusätzliche Anschlussmöglichkeit im Wohnzimmer für Kamin- bzw. Schwedenofen vorhanden!!!
- In allen Zimmern Kabel/TV Anschluss und DSL- Anschluss.

- Schöne Terrasse ca. 25m<sup>2</sup>, großer Balkon (Top Alpen Fernblick)

FLÄCHENAUFTEILUNG Typ A :

(€ 1800,00)

optimal bis zu 4 Personen

ca. 144 m<sup>2</sup>, Wohn- / Nutzfläche ca. 145 m<sup>2</sup>.

- Küche - EBK (gegen Ablöse) siehe

Foto

FLÄCHENAUFTEILUNG Typ B :

(€ 1850,00) [aktuell z. ZT. in Sanierung]

ideal für bis zu 4 Personen,

ca. 144 m<sup>2</sup>, Wohn- / Nutzfläche ca. 170 m<sup>2</sup>.

- Küche leicht größer, ohne EBK

Typ B markierte Fotos und Grundriss PDF

geben Ihnen dazu eine Übersicht.

EG: Wohnen / Essen 38m<sup>2</sup>, Küche , gr.

Diele, separates Gäste-WC, Terrasse,

Garten

OG: Elternschlafzimmer,

zwei Kinderzimmer, Bad/WC,

Galerie, Balkon

UG: 36m<sup>2</sup> Homeoffice, Wasch- und

Trockenraum

- bepflanzter Garten

Objekt mit geringem Energieverbrauch

- Top Wert auf der 9 stelligen Skala

Spektrum von A+ - H und 0 - 250

Energieeffizienzklasse A

Vorauszahlungen Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten\*:

Nebenkosten ca. € 230,00

Heizkosten ca. € 230,00 Personenanzahl u. Nutzung abhängig

\* Abrechnung erfolgt 1x jährlich, nach den tatsächlichen Werten.

2 Stellplätze á € 45,00

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

ruhig, schöner Fernblick, absolut sonnige Lage, Neuwertiger Bau, Wärmeschutzverordnung weit übererfüllt !!! - s. Energieklasse A -

ideal für Familien, mit bis zu 4 Personen.

eine WG ist leider nicht möglich

## Lage

unsere drei wichtigsten Standortvorteile:

LAGE, LAGE, LAGE,

Ihr neues Zuhause befindet sich in Kissing. Sie sind hervorragend an München und Augsburg angebunden.

Optimale Anbindung zum Bahnhof Kissing - 5 Min, Südlage, 28 Min nach München im 1/2 Stundentakt. Nach Augsburg in 10 Minuten

Mit dem Auto erreichen Sie die A8 in 15 Minuten.

Kissing besticht durch sein wunderschönes Naherholungsgebiet (Weitmannsee, Auensee, Kissinger Heide).

In Fußlaufnähe befinden sich Bäcker, Lebensmittelgeschäfte, Drogerie, Kindergarten, Schulen, Ärzte etc.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ri. Küche



Bad | 2 Waschtische, WC, etc.

# Exposé - Galerie



Bad | Dusche, Wanne etc.



EBK Typ A | Ablöse

# Exposé - Galerie



Galerie



Treppenanlage

# Exposé - Galerie



Sonnenuntergang vom gr. Balkon



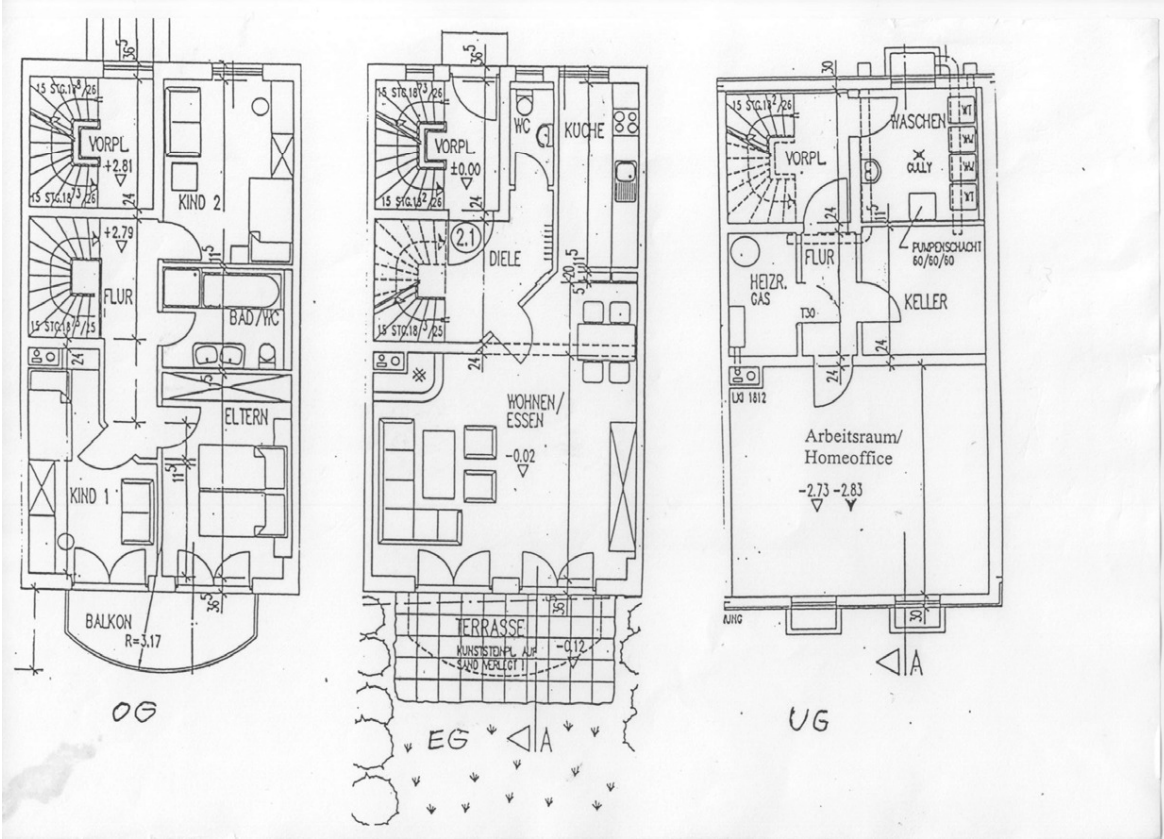
Gesamtansicht v. Süden

# Exposé - Galerie



Alpenblick

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

