

Altusried

# Ein Ort zum Ankommen Einfamilienhaus mit Weitblick und Herz

Objektnummer: 25062025



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 952 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Auf einen Blick

Objektnummer	25062025
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	92.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit Seltenheitswert: Dieses großzügige Einfamilienhaus mit integrierter Einliegerwohnung befindet sich in wunderschöner, sonniger Hanglage und bietet einen spektakulären Panoramablick – vom majestätischen Zugspitzmassiv bis hin zum Hochvogel. Das ca. 950?m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein liebevoll angelegtes Refugium, das Ruhe, Natur und Weitblick vereint. Jeder Quadratmeter Garten lädt zum Genießen ein: ob auf der Terrasse, im Schatten der Bäume oder im charmanten Gartenhaus – hier wird jeder Moment zum Urlaub.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg von seinen Besitzern mit Sorgfalt und Hingabe gepflegt. Es befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand – vollständig instand gehalten, ohne Wartungsstau – und kann sofort bezogen werden. Die großzügige Raumaufteilung bietet Wohnkomfort auf hohem Niveau. Herzstück ist der rund 40?m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Die große Wohnküche verbindet Funktionalität mit Behaglichkeit – ideal für gesellige Familienmomente.

Im Haus integriert befindet sich eine ca. 50?m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit eigenem Schlafzimmer, Bad und Küche – perfekt geeignet für Gäste, zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen. Auch an Komfort wurde nicht gespart: elektrische Rollläden, Kamin, hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich), Gäste-WC, Balkon, Keller und vieles mehr sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Außenanlagen sind durchdacht und großzügig gestaltet: Eine Doppelgarage, ein sehr großer Vorplatz mit zusätzlichem Stellplatz für ein Wohnmobil sowie ein gepflegtes Gartenhaus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Freizeit und Hobbys. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung mitten im Ortsteil Krugzell – umgeben von Natur, und doch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Kindergarten, Schule und öffentliche Verkehrsmittel sind direkt im Ort vorhanden. Kempten sowie die A7 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit mit Gemütlichkeit, Aussicht mit Geborgenheit – ein Ort, an dem man bleiben möchte.

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- Sehr gepflegter Zustand, laufend instandgehalten, sofort bezugsbereit
- Großzügiges Einfamilienhaus mit integrierter Einliegerwohnung (ca. 50?m<sup>2</sup>)
- Grundstück in leichter Hanglage mit Alpenpanorama von der Zugspitze bis zum Hochvogel
- Elektrische und manuelle Rollläden, TV-/Radio-Anschlüsse in mehreren Räumen
- Fenster überwiegend Iso-2-fach verglast (Holz oder Kunststoff)
- Teilweise Holzdecken, Edelputz und Kellenputz an Wänden
- Fenster größtenteils mit Schließzylindern

### Dachgeschoss

- Giebelhohe Raumhöhe, Innenputz, teilweise Holzverschalung an Decken
- Fenster Holz / Kunststoff-Giebelfenster (2-fach verglast, 2006)
- Auslegeware, Korkbelag, Abstellkammer mit PVC
- Bad mit Handtuchheizkörper, Spiegelschrank, gefliest
- Komplett überdachter Balkon, gefliest

### Erdgeschoss

- Eingangsbereich gefliest, teils Fußbodenheizung
- Fenster Holz mit Maserung innen / weiß außen, Isolierverglasung zweifach
- Wohnzimmer mit Panoramafenster, Schwedenofen, elektr. Rollläden, Parkettboden
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Balkon/Terrasse, Insektengitter
- TV-/Radioanschluss
- Neuwertige Küche mit Zugang zum Balkon, Spülmaschine, Cerankochfeld
- Großgeräte von NEFF und MIELE. Frühstücksecke, Speis mit Fenster
- Gäste-WC mit Mosaikfliesen, Spiegelschrank, Edelputz
- Holzoptik bei Türblättern/-zargen, Gegensprechanlage

### Gartengeschoss

- Haus und Doppelgarage vollständig unterkellert, separate Ausgänge
- Werkstatt mit Heizung, Regale, Lagerraum
- Waschküche mit Außenanschluss für Trockner-Abluft
- Heizungsraum mit Öl-Niedertemperatur-Heizung
- Entkalkungsanlage (Salz), gedämmte Rohrleitungen
- Feuerschutztür zu Öltanks
- Gäste-WC beheizt, Vorraum mit Heizung, Stromkasten, optionaler Zähler für ELW möglich
- Große Kellerräume
- Einliegerwohnung im UG (ca. 50?m<sup>2</sup>)

- Eigener Flur, Fliesenboden, Garderobenbereich
  - Wohn-/Esszimmer mit Laminat, Terrassenzugang als separater Eingang
  - Neuwertige Küche, Cerankochfeld, Kühlschrank, Frühstücksecke
  - Bad mit Dusche, Fenster, Waschtisch, Spiegelschrank
  - Decken teilweise mit Holz
- Außenbereich
- Großzügiger Doppelgaragenbereich mit Sektionaltor, elektrischer Zugang
  - Wohnmobilstellplatz, gepflasterter Vorplatz, Zugang trockenen Fußes ins Haus
  - Überdachte Terrasse, gepflegter Garten mit Stadl, Rasenroboter, traumhaftem Weitblick
  - Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus dem Jahr 2001 an der West-Fassade

**Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried**

## Alles zum Standort

Nördlich von Kempten liegt -eingebettet in sanft hügelige und teils bewaldete Voralpenlandschaft- der Markt Altusried mit ca. 10.150 Einwohnern. Ein Ort für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die gerne ländlich und dennoch stadtnah mit einer guten Verkehrsanbindung wohnen möchten.

Sie kennen Altusried sicherlich durch sein vielseitiges Kulturangebot auf der Allgäuer Freilichtbühne und womöglich auch durch die Aufführungen im Theaterkästle.

Beliebte Ausflugsziele vor Ort sind der Iller-Durchbruch und die Ruine bei Kalden, die Iller-Hängebrücke bei Fischers-Pfosen, aber auch die Wallfahrtskapellen im Gschnaidt.

Im Sommer lädt das beheizte Freibad zum Baden und Verweilen ein. Reitsportbegeisterte kommen auf den zahlreichen Pferdehöfen, Reitschulen und Reitanlagen im gesamten Gemeindegebiet voll und ganz auf Ihre Kosten. Das Bildungsangebot erstreckt sich im Ortskern selbst bzw. den dazugehörigen Ortsteilen auf insgesamt fünf Kindergärten, drei Grundschulen und einer Mittelschule sowie einer bestens ausgestatteten Bücherei, welche für jedermann zugänglich ist.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind im Ort selbst sowie in den entsprechenden Ortsteilen vorhanden, ebenso wie eine hausärztliche Versorgung überall sichergestellt ist.

Die Lage der Gemeinde schmeichelt auch Berufspendlern gleichermaßen wie Reiselustigen durch ihre Nähe zum Allgäu Airport in Memmingen, welcher in einer guten halben Stunde Fahrtzeit über die etwas entfernt gelegene, tangierende Autobahn A7 sehr schnell erreichbar ist.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 14 km
- Oberstdorf: 64 km
- Memmingen: 31 km
- München: 151 km
- Schloss Neuschwanstein: 64 km
- Lindau (Bodensee): 60 km

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25062025 - 87452 Altusried

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)