

Kinsau

Spacious detached house with expansion potential

Property ID: 25142010



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 800 m²

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

At a glance

Property ID	25142010
Living Space	ca. 165 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage

Purchase Price	749.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 230 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	53.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.07.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

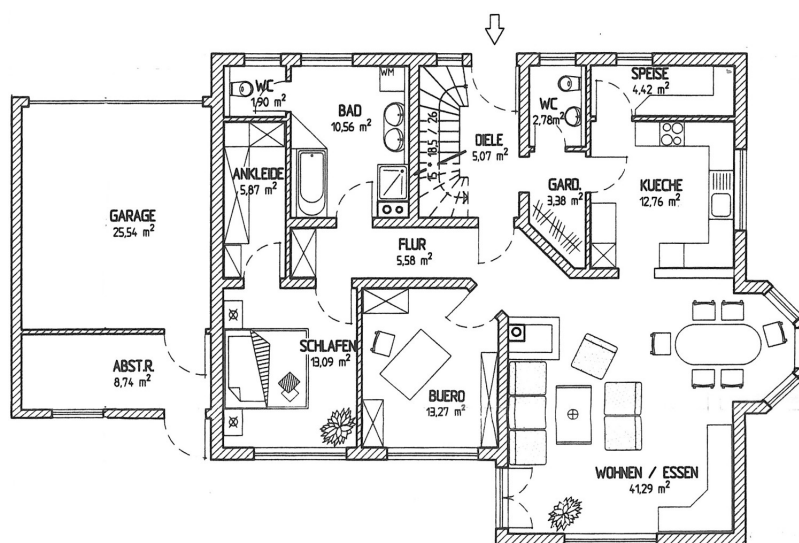
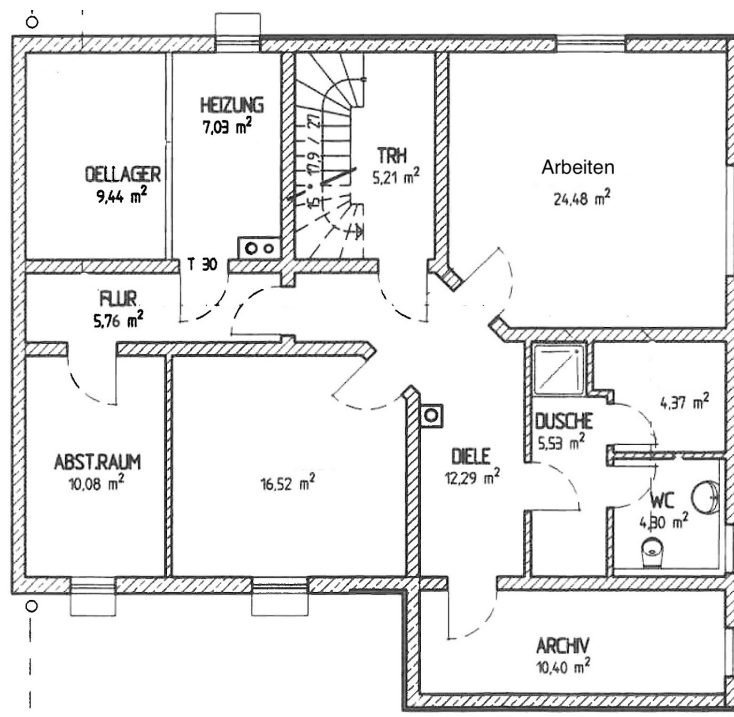
kontaktieren Sie
uns gerne

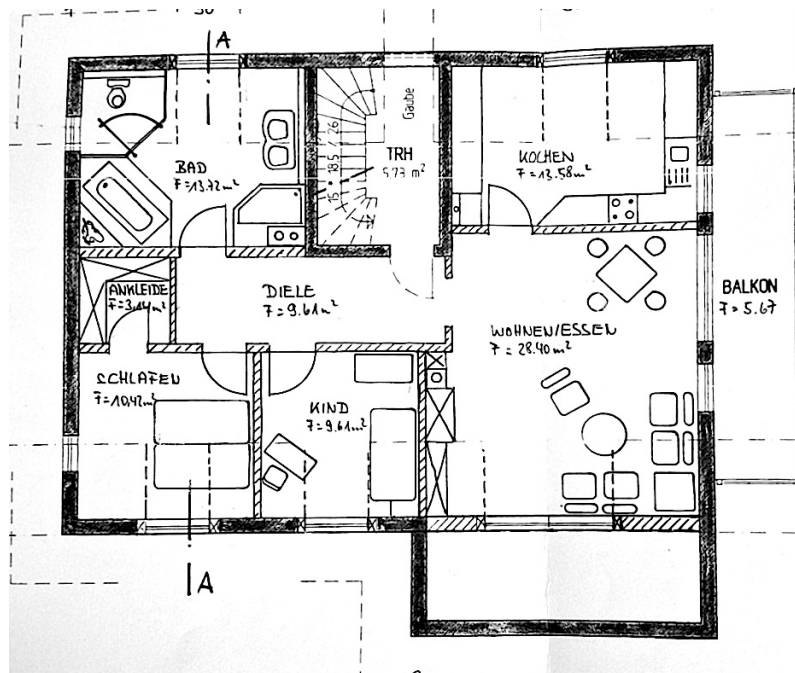
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

A first impression

This stylish and energy-efficient, sustainably built detached house is located in a very quiet residential area of Kinsau. With 4.5 rooms, this house offers ample space for your family. The generous expansion potential in the attic, approximately 95 square meters, allows for the creation of three additional living or work spaces. The ground floor comprises two bedrooms, one with a dressing room, a spacious living/dining room, a hallway, a stylish bathroom, two WCs, a pantry, and an elegant kitchen equipped with high-quality appliances. The excellent natural light, the cozy dining area, and the tiled stove/masonry heater immediately create a welcoming atmosphere. From the living/dining room, you have direct access to the west-facing terrace and the spacious garden. The garden faces east, south, and west, ensuring you can enjoy the sun throughout the day. As mentioned earlier, the upper floor is prepared for conversion into additional living space. With direct access to the upper floor from the entrance area, the house is ideally suited for multi-generational living, a separate guest area, or additional office space. In addition to the usual storage and utility rooms, the basement also features another well-lit living/working room, a hobby room, and a shower room. The paved double garage and the additional carport offer space for three vehicles. Further vehicles can be parked in front of the garage. The garage boasts an electric door, electricity and lighting, and a mezzanine floor for additional storage. From the garage, you have direct access to the spacious garden house, which features a solid floor and is also equipped with electricity and lighting. The house is in excellent condition and is furnished with high-quality fixtures and fittings. The double garage, carport, tiled stove, high-quality kitchen, garden house, garden pump, bathroom furniture, dining room with high-quality built-in units, and awning, with a total replacement value of approximately €95,000, are already included in the purchase price. The village is being expanded to the west of the property; detailed information is available upon request or on the Reichling administrative association's website. The house will be available from the fourth quarter of 2025, subject to agreement. We look forward to hearing from you if you are interested.

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

Details of amenities

- nachhaltige Fliesenböden
- hochwertige Parkettböden
- elegante Echtholztüren
- Kachel-/Grundofen
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Ausbaureserve im DG, Ausbau bereits vorbereitet
- teilweise Einbauspots in den Decken
- offene Küche mit Natursteinarbeitsplatte
- Essbereich mit hochwertigem Tisch und Eckbank und Deckenspiegel
- zwei Badezimmer, eines mit Wanne und Dusche
- zwei Waschbecken im Bad
- Badmöbel & Handtuchheizkörper
- großzügige Süd-/Westterrasse mit Markise
- Solarthermieanlage
- Südbalkon
- Doppelgarage
- Carport

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

All about the location

Eingebettet in eine der schönsten Regionen Bayerns liegt das Haus in einer sehr ruhigen und dennoch verkehrsgünstige Lage. Kinsau hat ca. 1050 Einwohner und befindet etwa 20 Kilometer westlich des Ammersees. Das Ortsbild ist geprägt durch die Pfarrkirche St. Matthäus, den imposanten Pfarrhof sowie die Schlosswirtschaft. Die Lage von Kinsau zwischen der Romantischen Straße im Westen und den Lech im Osten machen das Dorf für Einheimische und Feriengäste zu einem attraktiven Aufenthaltsort.

Von Kinsau aus, sind Sie in ca. 15 Minuten auf der Autoban A 96. Die nächstgelegene Zuganbindung in Landsberg, Kaufering oder Schongau, erreichen Sie ebenfalls in ca. 10-15 Minuten.

Die nächst größeren Städte wie Landsberg, Schongau und Dießen erreichen Sie in ca. 15 Minuten. München und Augsburg befinden sich in ca. 45 Minuten Entfernung.

Gaststätten, ein Kindergarten, ein Arzt und Einkaufsmöglichkeiten sind direkt am Ort und in näherer Umgebung. In Kinsau gibt es ein vielfältiges Vereinsangebot wie z. B. einen Fußballclub, einen Schützenverein, einen Tennis- und Gymnastikverein einen Musikverein, usw.. Die Bevölkerung engagiert sich sehr für ihre Heimatgemeinde und bindet gerne Neubürger ein.

Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Ausreiten, Radeln und Wandern ein. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung. Im Winter erreichen Sie in einer knappen Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25142010 - 86981 Kinsau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com