

Altusried / Kimratshofen

## Arriving home – A retreat of timeless quality

*Property ID: 25062028*



PURCHASE PRICE: 1.098.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 251 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 712 m<sup>2</sup>

Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

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

**Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## At a glance

Property ID	25062028	Purchase Price	1.098.000 EUR
Living Space	ca. 251 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	7	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 105 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	2013		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	14.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	02.11.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



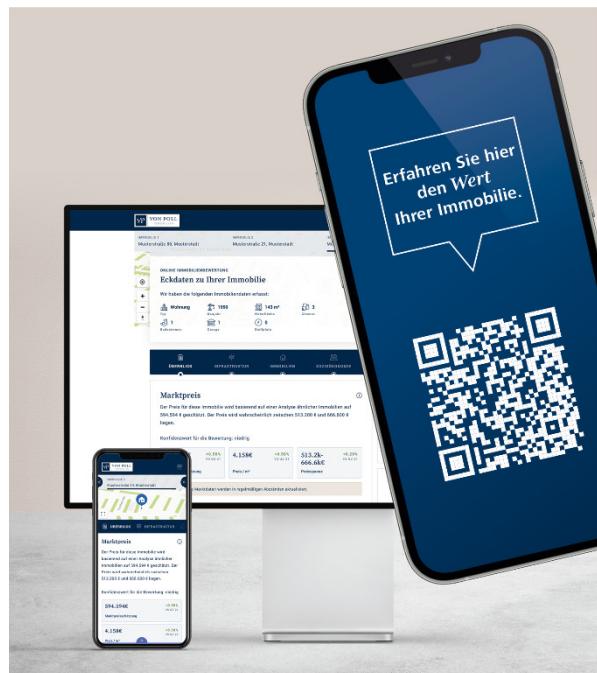
Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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?

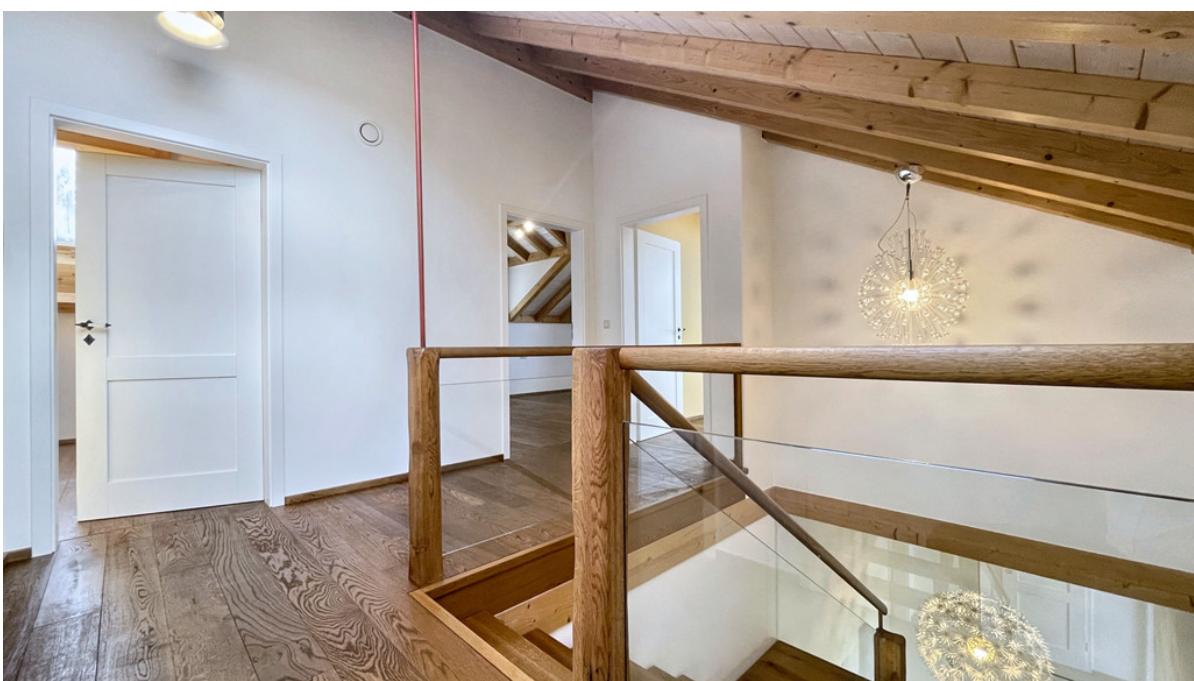
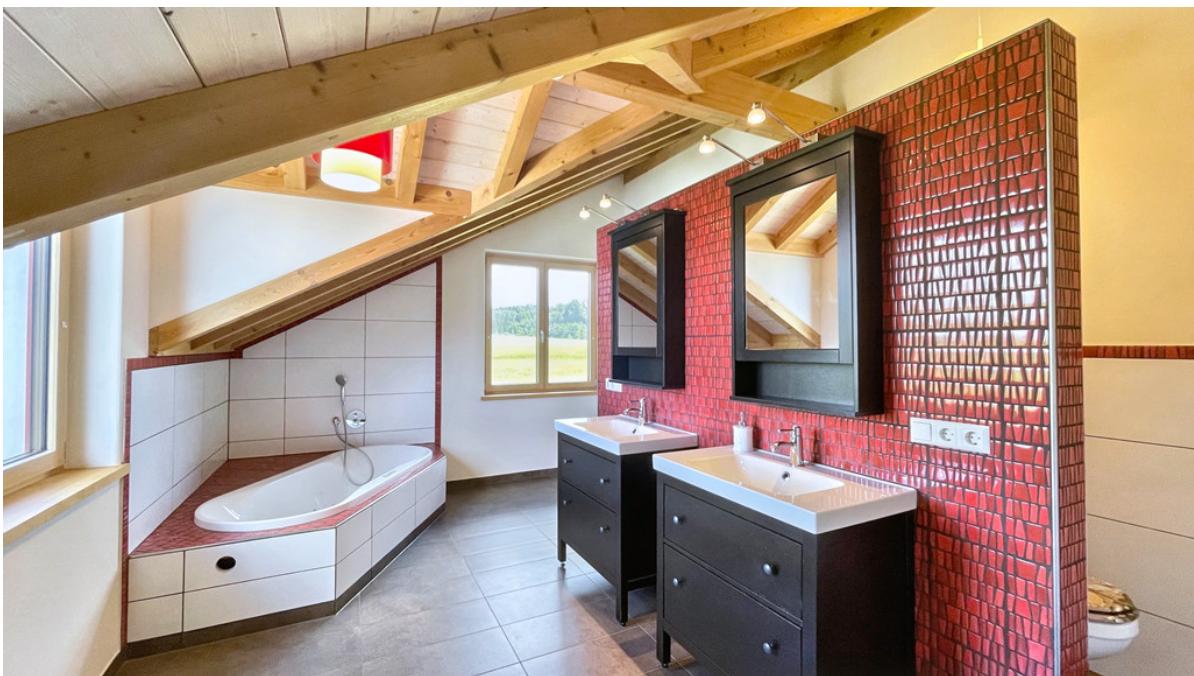
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## The property



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)

**Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## A first impression

This exceptionally well-maintained detached house on the verdant outskirts of Kimratshofen meets the highest standards of quality of life, style, and sustainable construction. It enjoys a tranquil location at the end of a cul-de-sac – a place where children can play freely and adults can breathe deeply. To the left and right, expansive meadows of gently rolling greenery flow along the property, lending it a soothing sense of openness. Upon entering the house, you are immediately enveloped by a welcoming feeling of space: light, air, and wood in perfect harmony. This ecologically designed architect-built house was created with meticulous attention to detail and has been painstakingly maintained over the years. It is in virtually mint condition – every component, every floor covering, every joint speaks of quality and a responsible approach to the building's upkeep. The heart of the house is a generously proportioned open-plan living, dining, and kitchen area with a fully integrated conservatory. Floor-to-ceiling windows and an open wooden ceiling flood the space with natural light, creating a special atmosphere – vibrant and warm at the same time. The high-quality wood-burning stove not only provides cozy warmth to the living areas on cooler days, but also a feeling of security. The sheltered southwest-facing terrace is a true highlight: it creates a seamless transition between indoors and outdoors and invites you to experience nature in every season. Whether a sunny breakfast on the east side or long evenings under the stars – this house always offers the perfect spot. Upstairs, you'll find bright bedrooms and offices with exposed beams, a thoughtfully designed bathroom with double vanities and a corner bathtub, and a high-quality living environment with meticulous attention to detail. The well-thought-out design continues in the basement: with fully equipped offices or practice rooms, a separate entrance, and a separate bathroom – perfect for professionals or for use as guest accommodation. The specifications read like a promise: solid oak floors, shielded electrical wiring, full thermal insulation with wood fiber plaster, triple-glazed wood-aluminum windows, automated blinds and awnings, controlled ventilation with heat recovery, a whirlpool tub, and a robotic lawnmower – to name just a few. The house's technology operates almost entirely independently and meets the highest ecological standards (final energy consumption: 14.4 kWh/m<sup>2</sup>a – A+). This offering is rounded off by a spacious double garage with a finished attic and a lovingly landscaped, fully established garden that further enhances the feeling of natural privacy.

Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Details of amenities

### Bauweise & Materialien

- Architektenhaus in ökologischer Holzständerbauweise mit atmungsaktiver Fassade
- Holzfaser-Vollwärmeschutz mit zusätzlichem Elektrosmog-Abschirmgewebe
- Netzfreeschalter in allen Wohn- und Schlafbereichen
- Abgeschirmte Elektroleitungen im gesamten Gebäude
- Energieeffizienz & Haustechnik
- Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit kontrollierter Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Autarke Luftzufuhr für Kaminbetrieb über Schiedel Absolut LAS-Kamin mit Leda-Luc Unterdruckwächter
- Energiebedarf laut Ausweis: nur 14,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Effizienzklasse A+)

### Fenster & Beschattung

- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch steuerbare Außenjalouisen und Markisen mit zentralem Touchpanel

### Oberflächen & Ausstattung

- Massivholzdielen aus geölter Eiche
- Italienischer Antik-Marmor in ausgewählten Bereichen
- Bio-Streichputz mit mineralischer Wandfarbe für ein gesundes Raumklima
- Hochwertige Einbauleuchten und durchdachte Elektroinstallationen

### Außenanlagen & Garage

- Zwei Terrassen mit Natursteinplatten (Südost- und Südwest-Ausrichtung)
- Wintergarten mit flexibler Verglasung – nutzbar bei jeder Witterung
- Eingewachsener, uneinsehbarer Garten mit Mähroboter
- Große Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Dachgeschoss und direkter Zufahrt in den Garten
- ein zusätzlicher Außenstellplatz

### Erdgeschoss

- Repräsentativer, offener Eingangsbereich mit viel Licht und Höhe
- Großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich mit Übergang in den lichtdurchfluteten

### Wintergarten

- Schwedenofen im Wohnzimmer für stimmungsvolle Wärme an kühlen Tagen
- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Gästezimmer oder Büro mit ruhiger Ausrichtung
- Separates, stilvoll ausgestattetes Gäste-Duschbad
- Südwestterrasse mit Blick ins Grüne, teilweise überdacht durch den Wintergarten

- Polygonal verlegter Naturstein im Außenbereich
- Dachgeschoss
  - Großes, ruhiges Elternschlafzimmer mit hochwertigem Sichtgebälk
  - Zwei helle, gut geschnittene Kinderzimmer mit Blick ins Grüne
  - Familienbad mit Jakuzzi, Dusche, Doppelwaschtisch und Tageslicht
  - Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad vorhanden
  - Galerieartiger Flur mit offener Atmosphäre durch eine Kombination aus Holz und Glas
  - Hochwertige Boden- und Wandmaterialien auch hier durchgängig
- Untergeschoss (Souterrain)
  - Separater Eingang – ideal für berufliche Nutzung oder Gästebereich
  - Großzügiger Empfangs- oder Wartebereich mit Tageslicht
  - Zwei vollwertige Räume, z.?B. als Praxis, Büro oder Atelier nutzbar
  - Separate Toilette
  - Großer, gut zugänglicher Technikraum mit Wärmepumpe und Lüftungsanlage
  - Zusätzlicher Abstell-/Lagerraum
  - Vollwärmegedämmter Kellerbereich für ganzjährige Nutzung
- Angaben zu den Flächen
  - Dachgeschoss: 69,60 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss: 100,32 m<sup>2</sup>
  - Wintergarten: 17,85 m<sup>2</sup>
  - UG Praxis
  - Flur (Wartebereich): 13,44 m<sup>2</sup>
  - Hobby (Praxis 1): 22,93 m<sup>2</sup>
  - Keller 1 (Praxis 2): 14,94 m<sup>2</sup>
  - WC Praxis: 2,09 m<sup>2</sup>
  - Terrassenanteil (1/2) ca.: 10 m<sup>2</sup>
- = Summe: 251,17 m<sup>2</sup>

**Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## All about the location

Kimratshofen ist ein Ort, an dem man durchatmet. Umgeben von sanften Hügeln, weitläufigen Wiesen und intakter Natur liegt dieses charmante Dorf als Ortsteil der Marktgemeinde Altusried im Herzen des Allgäus. Hier ist das Leben noch entschleunigt – und dennoch gut angebunden.

Trotz der ruhigen Lage bietet Kimratshofen alles, was man für den Alltag braucht: einen kleinen, liebevoll geführten Dorfladen mit frischen Backwaren, eine Metzgerei, mehrere Bäckereien und sogar einen BayWa-Markt mit Getränken und Dingen des täglichen Bedarfs. Ein Hausarzt, mehrere Heilpraktiker sowie eine örtliche Kfz-Werkstatt mit Tankstelle und Landmaschinenhandel ergänzen das bodenständige, praktische Angebot. Zwei Dorfgasthäuser mit Kegelbahn und Veranstaltungssaal laden zum gemütlichen Beisammensein ein – der Ort lebt von seiner gewachsenen Struktur und seinem sozialen Miteinander.

Für Familien besonders attraktiv: Ein Kindergarten und eine Grundschule sind direkt im Ort angesiedelt, ebenso wie ein aktiver Sportverein mit Fußballplatz, Tennisanlagen und Leichtathletikfläche – ideale Voraussetzungen für eine gesunde Entwicklung in naturnaher Umgebung.

Und dennoch: Die nächste Stadt ist nie weit. Altusried mit weiterführenden Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellem Leben liegt nur wenige Autominuten entfernt. Die Allgäu-Metropole Kempten erreichen Sie in rund 20 Minuten – ebenso schnell sind Sie an der B12 oder auf der A7, die Sie zuverlässig mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbindet.

Kimratshofen vereint das Beste aus zwei Welten: die stille Geborgenheit eines ländlichen Zuhause mit der alltagstauglichen Nähe zur Stadt. Wer das Ursprüngliche liebt, ohne sich abgehängt zu fühlen, findet hier seinen Platz.

**Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 14.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten  
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0  
E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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