

Altusried

RESERVIERT: Ruhe, Raum und echte Lebensqualität

Property ID: 26062011



PURCHASE PRICE: 865.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 241 m² • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 751 m²

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

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

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

At a glance

Property ID	26062011	Purchase Price	865.000 EUR
Living Space	ca. 241 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7.5		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2016
Year of construction	1986	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	2 x Garage	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil		
Energy certificate valid until	20.04.2036	Final energy consumption	109.60 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



VP 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

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

A first impression

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Allgäus, im idyllischen Ortsteil Frauenzell bei Altusried, liegt dieses besondere Zuhause – ein Ort, der Ruhe nicht nur verspricht, sondern spürbar macht. Fernab von Verkehr und Hektik entsteht hier ein Lebensgefühl, das heute selten geworden ist: Weite, Natur und ein entschleunigter Alltag.

Und dennoch bleibt die Anbindung komfortabel: Die Städte Kempten, Isny und Leutkirch sind in kurzer Zeit erreichbar. Damit verbindet sich das Beste aus zwei Welten – naturnahes Wohnen mit gleichzeitig guter Infrastruktur für Arbeit, Einkauf und Schulen. Gerade für Familien bietet diese Lage einen geschützten, sicheren Raum zum Aufwachsen, mit viel Platz im Freien und einer Umgebung, die zu Bewegung und Entdeckung einlädt.

Das Haus selbst greift diesen Charakter auf und übersetzt ihn in Architektur und Atmosphäre. Warme Holzelemente, großzügige Fensterflächen und eine offene Gestaltung schaffen ein behagliches Wohngefühl. Besonders die Galerie und die hohe Diele vermitteln ein Gefühl von Großzügigkeit und verbinden die Ebenen auf eine sehr wohnliche Weise.

Der Wohnbereich mit Kachelofen bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsame Stunden, der durch seine Offenheit und den direkten Zugang zur Terrasse fließend nach draußen übergeht. Die Terrasse wiederum eröffnet einen weiten Blick in die umliegende Landschaft und wird schnell zum Lieblingsplatz an sonnigen Tagen.

Auch die Küche im klassischen Landhausstil fügt sich harmonisch ein – funktional, gemütlich und mit direktem Bezug zum Garten. Hier entsteht ein natürlicher

Mittelpunkt für den Alltag.

Das Dachgeschoss überrascht mit seiner offenen Empore und vielseitig nutzbaren Räumen, die sowohl Rückzugsorte als auch eigenständige Wohnbereiche ermöglichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Einliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Das Grundstück rund um das Haus unterstreicht den ländlichen Charakter: gepflegt, grün und mit viel Raum zur Entfaltung. Ob Garten, Spielbereich für Kinder oder einfach ein Platz zum Durchatmen – hier findet jeder seinen Bereich.

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die bewusst wohnen möchten: ruhig, naturnah und mit ausreichend Platz – ohne dabei auf die Nähe zu urbanen Angeboten verzichten zu müssen.

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

Details of amenities

- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Außeneingang und abgeschlossener Nutzungseinheit
- Drei Einbauküchen in Erdgeschoss, Dachgeschoss und Einliegerwohnung
- Insgesamt drei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC
- Zentraler Kachelofen im Wohnbereich mit zusätzlicher Wärmeabgabe in angrenzende Räume
- Hochwertige Holzverkleidungen sowie massive Holztüren und -zargen
- Geschreinerte Holzrahmenfenster mit Sprossen, Isolierverglasung und Rollläden
- Unterschiedliche, wohnliche Bodenbeläge: Holzdielen, Fliesen, Teppichböden und Laminat
- Teilweise sichtbare Holzbalken sowie Holzdeckenverkleidungen
- Zwei großzügige Natursteinterrassen
- Gepflegter, weitläufiger Garten mit Geräteschuppen
- Doppelgarage sowie zusätzliche Außenstellplätze
- Großzügige Nutzflächen im Untergeschoss mit direktem Gartenzugang
- Separater Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss und Warmwasserspeicher
- Technische Ausstattung mit Notstromlösung (SMA Sunny Backup / Notstromaggregat)

Die Wohnfläche von ca. 241 m² setzt sich wie folgt zusammen:

- Erdgeschoss: ca. 119 m² gem. Bauakte 1986
- Obergeschoss: ca. 38 m² gem. Bauakte 1986
- Abzüglich 10 % Verkehrsfläche (ca. 16 m²) gem. Bauakte 1986
- Zwei 1991 ausgebaute Wohnräume im Obergeschoss: ca. 35 m²
- Errichtung einer Einliegerwohnung: ca. 65 m² gem. Bauakte 1991

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

All about the location

Westlich von Kempten in ruhiger und naturnaher Lage, eingebettet in die sanft hügelige

Voralpenlandschaft des Allgäus, liegt der charmante Ortsteil Frauenzell der Gemeinde Altusried.

Hier genießen Sie ländliche Idylle, viel Natur und gleichzeitig die Nähe zu städtischer Infrastruktur. Leutkirch mit 25.000 Einwohnern ist nur 10 Kilometer entfernt und bietet alles, womit eine kleine Stadt punkten kann: Schulen bis zum Gymnasium; vielfältige Gastronomie; Einkaufszentren und Baumärkte sowie traditioneller Einzelhandel, Sport- und Fitnessangebote; zahlreiche Haus- und Fachärzte.

Das Gemeindezentrum Altusried ist ebenfalls nur 10 Kilometer entfernt. Bekannt ist die Gemeinde vor allem durch ihr vielseitiges Kulturangebot, insbesondere die Allgäuer Freilichtbühne Altusried sowie das Theaterkästle Altusried.

Die Umgebung von Frauenzell lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Ob Spaziergänge, Radfahren oder Ausflüge in die Natur – Highlights wie der Iller-Durchbruch, die Burgruine Kalden oder die Iller-Hängebrücke Fischers-Pfosen sind schnell erreichbar.

Auch für Familien ist die Lage attraktiv: In Leutkirch, Isny sowie Altusried und den umliegenden Ortsteilen stehen Kindergärten, Grundschulen sowie Mittelschulen und Gymnasien zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine öffentliche Bücherei sowie vielfältige musikalische und sportliche Freizeitmöglichkeiten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend: Über die nahegelegene Autobahn A96 gelangen Sie zügig in alle Richtungen. Der Allgäu Airport Memmingen ist in etwa 30 Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler und Reisende.

Entfernungen:

Leutkirch: ca. 10 km

Isny: ca. 12 km

Kempton: ca. 18 km

Memmingen: ca. 31 km

Oberstdorf: ca. 64 km

München: ca. 151 km

Schloss Neuschwanstein: ca. 64 km

Lindau (Bodensee): ca. 60 km

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

Other information

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.

Property ID: 26062011 - 87452 Altusried

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com