

**Kinsau**

# Amplia casa unifamiliar con potencial de expansión.

**Número de propiedad: 25142010**



**PRECIO DE COMPRA: 698.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## De un vistazo

Número de propiedad	25142010	Precio de compra	698.000 EUR
Superficie habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	4.5	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1998	Espacio utilizable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.07.2029	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1998

Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

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



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propiedad



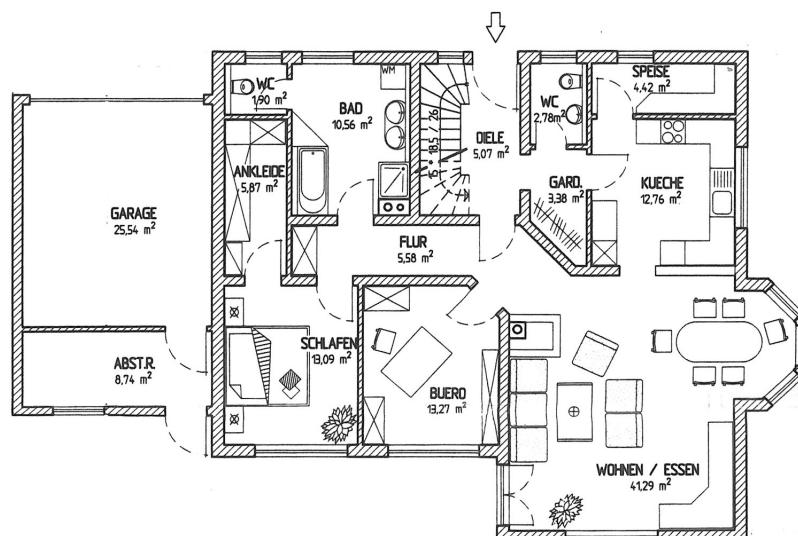
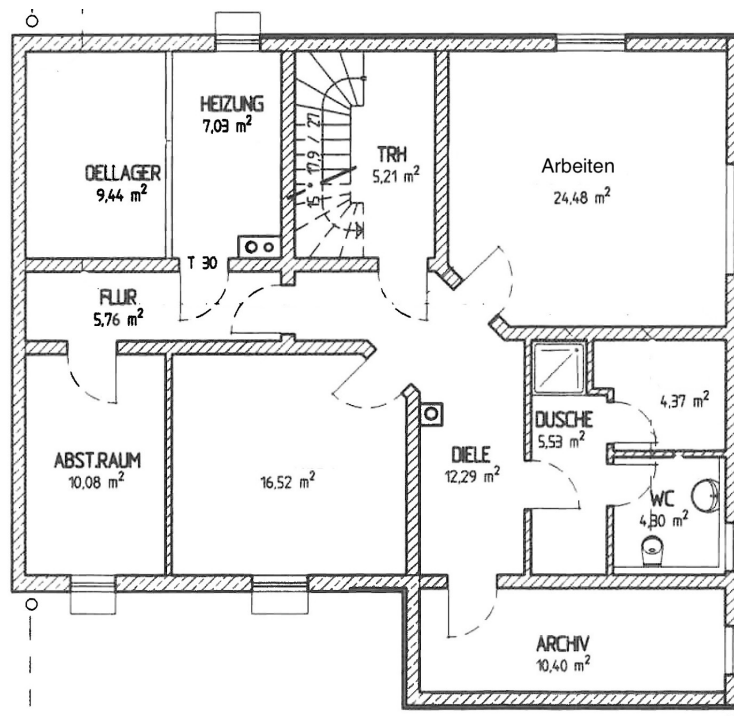
Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

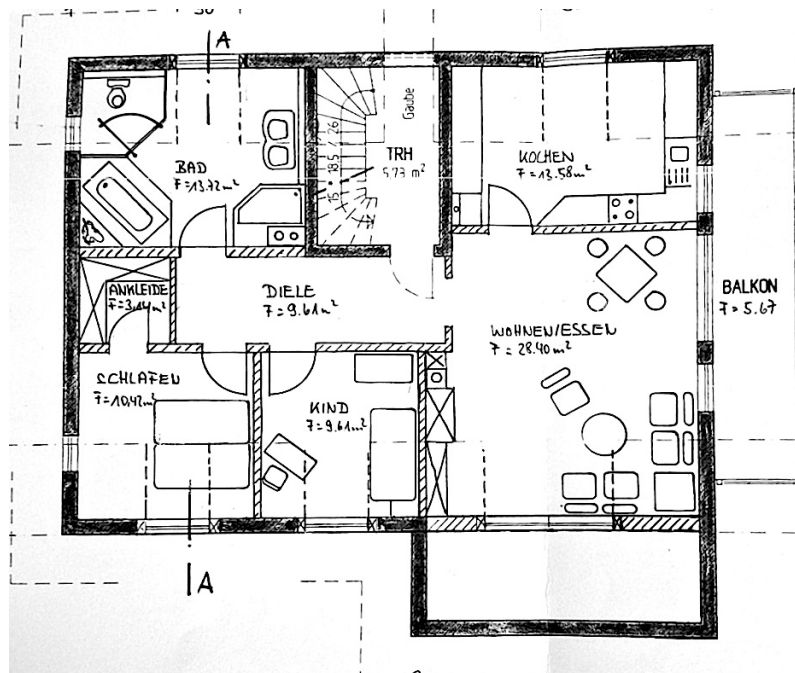
## La propiedad



Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Una primera impresión

Esta elegante casa unifamiliar, de construcción sostenible y energéticamente eficiente, se encuentra en una tranquila zona residencial de Kinsau. Con 4,5 habitaciones, esta casa ofrece amplio espacio para su familia. El amplio potencial de expansión del ático, de aproximadamente 95 metros cuadrados, permite la creación de tres espacios adicionales para vivir o trabajar. La planta baja consta de dos dormitorios, uno de ellos con vestidor, un amplio salón-comedor, un recibidor, un elegante baño, dos aseos, una despensa y una elegante cocina equipada con electrodomésticos de alta calidad. La excelente luz natural, el acogedor comedor y la estufa de azulejos crean un ambiente acogedor. Desde el salón-comedor se accede directamente a la terraza orientada al oeste y al espacioso jardín. El jardín está orientado al este, sur y oeste, lo que garantiza que podrá disfrutar del sol durante todo el día. Como se mencionó anteriormente, la planta superior está preparada para convertirse en una vivienda adicional. Con acceso directo a la planta superior desde la entrada, la casa es ideal para una vivienda multigeneracional, una zona de invitados independiente o un espacio de oficina adicional. Además de los trasteros y cuartos de servicio habituales, el sótano también cuenta con otra luminosa sala de estar/trabajo, una sala de ocio y un baño con ducha. El garaje doble pavimentado y la cochera adicional ofrecen espacio para tres vehículos. Se pueden aparcar más vehículos frente al garaje. El garaje cuenta con puerta eléctrica, electricidad e iluminación, y una entreplanta para almacenamiento adicional. Desde el garaje se accede directamente a la espaciosa caseta de jardín, que cuenta con suelo sólido y también está equipada con electricidad e iluminación. La casa se encuentra en excelentes condiciones y está amueblada con muebles y accesorios de alta calidad. El garaje doble, la cochera, la estufa de azulejos, la cocina de alta gama, la caseta de jardín, la bomba de jardín, los muebles de baño, el comedor con armarios empotrados de alta calidad y el toldo, con un valor total de reposición de aproximadamente 95.000 €, ya están

incluidos en el precio de compra. Se está ampliando la urbanización al oeste de la propiedad; puede obtener información detallada previa solicitud o en la página web de la asociación administrativa de Reichling. La casa estará disponible a partir del cuarto trimestre de 2025, previa consulta. Esperamos saber de usted si está interesado.

**Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Detalles de los servicios

- nachhaltige Fliesenböden
- hochwertige Parkettböden
- elegante Echtholztüren
- Kachel-/Grundofen
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Ausbaureserve im DG, Ausbau bereits vorbereitet
- teilweise Einbauspot 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

**Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Número de propiedad: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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