Altusried / Kimratshofen

Llegando a casa – Un retiro de calidad atemporal

Número de propiedad: 25062028

PRECIO DE COMPRA: 1.098.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 251 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 712 m^2

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

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

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

De un vistazo

Número de propiedad	25062028
Superficie habitable	ca. 251 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2013
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.098.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 105 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	02.11.2033
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	14.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2013

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propiedad

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, excepcionalmente bien mantenida, en las verdes afueras de Kimratshofen cumple con los más altos estándares de calidad de vida, estilo y construcción sostenible. Goza de una ubicación tranquila al final de una calle sin salida, un lugar donde los niños pueden jugar libremente y los adultos respirar profundamente. A izquierda y derecha, extensas praderas de suave vegetación se extienden a lo largo de la propiedad, dándole una relajante sensación de amplitud. Al entrar en la casa, uno se siente inmediatamente envuelto por una acogedora sensación de espacio: luz, aire y madera en perfecta armonía. Esta casa de diseño ecológico, construida por un arquitecto, fue creada con meticulosa atención al detalle y se ha mantenido con esmero a lo largo de los años. Se encuentra prácticamente en perfecto estado: cada componente, cada revestimiento del suelo, cada junta, denota calidad y un enfoque responsable en el mantenimiento de la construcción. El corazón de la casa es una amplia sala de estar, comedor y cocina de planta abierta con un invernadero totalmente integrado. Los ventanales de suelo a techo y el techo de madera abierto inundan el espacio de luz natural, creando una atmósfera especial, vibrante y cálida a la vez. La estufa de leña de alta calidad no solo proporciona una acogedora calidez a las zonas de estar en los días más fríos, sino que también transmite una sensación de seguridad. La terraza protegida con orientación suroeste es un verdadero punto culminante: crea una transición fluida entre el interior y el exterior e invita a disfrutar de la naturaleza en cualquier estación. Ya sea un desayuno soleado en la zona este o largas tardes bajo las estrellas, esta casa siempre ofrece el lugar perfecto. En la planta superior, encontrará luminosos dormitorios y oficinas con vigas vistas, un baño cuidadosamente diseñado con lavabos dobles y bañera esquinera, y un ambiente de alta calidad con una meticulosa atención al detalle. El diseño bien pensado continúa en el sótano: con oficinas o consultorios totalmente equipados, una entrada independiente y un baño independiente, perfecto para profesionales o para alojar a invitados. Las especificaciones son una promesa: suelos de roble macizo, cableado eléctrico blindado, aislamiento térmico completo con yeso de fibra de madera, ventanas de madera y aluminio con triple acristalamiento, persianas y toldos automatizados, ventilación controlada con recuperación de calor, bañera de hidromasaje y cortacésped robótico, por nombrar solo algunos. La tecnología de la casa funciona casi en su totalidad de forma independiente y cumple con los más altos estándares ecológicos (consumo final de energía: 14,4 kWh/m²a – A+). Esta oferta se completa con un espacioso garaje doble con buhardilla terminada y un jardín bien cuidado y bien cuidado que realza aún más la sensación de privacidad natural.

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Detalles de los servicios

Bauweise & Materialien
-Architektenhaus in ökologischer Holzständerbauweise mit atmungsaktiver Fassade
- Holzfaser-Vollwärmeschutz mit zusätzlichem Elektrosmog-Abschirmgewebe
- Netzfreischalter 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/m²a (Effizienzklasse A+)
Fenster & Beschattung
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch steuerbare Außenjalousien 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 m²
- Erdgeschoss: 100,32 m²
- Wintergarten: 17,85 m²
- UG Praxis
- Flur (Wartebereich): 13,44 m²
- Hobby (Praxis 1): 22,93 m²
- Keller 1 (Praxis 2): 14,94 m²
- WC Praxis: 2,09 m²
- Terrassenanteil (1/2) ca.: 10 m²

= Summe: 251,17 m²

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Todo sobre la ubicación

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 Zuhauses mit der alltagstauglichen Nähe zur Stadt. Wer das Ursprüngliche liebt, ohne sich abgehängt zu fühlen, findet hier seinen Platz.

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 14.40 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com