

Kinsau

# Maison individuelle spacieuse avec potentiel d'agrandissement

CODE DU BIEN: 25142010



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

PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142010
Surface habitable	ca. 165 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1998
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x Garage

Prix d'achat	749.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 230 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	53.10 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

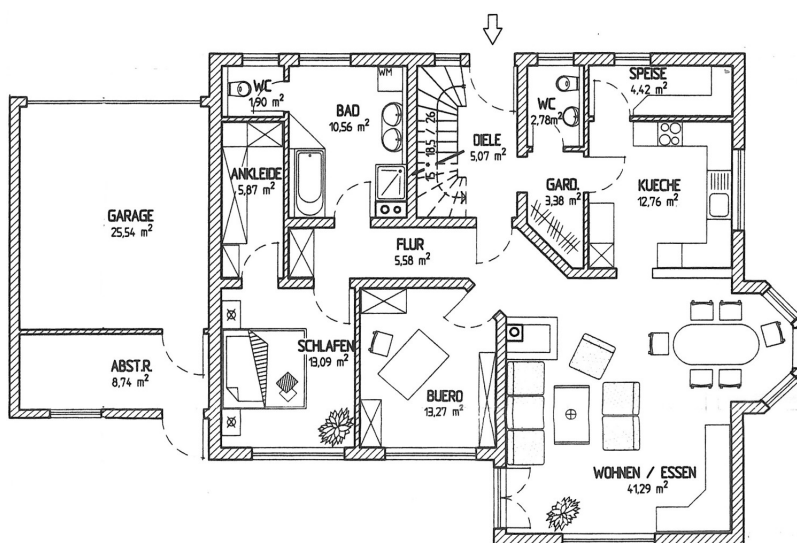
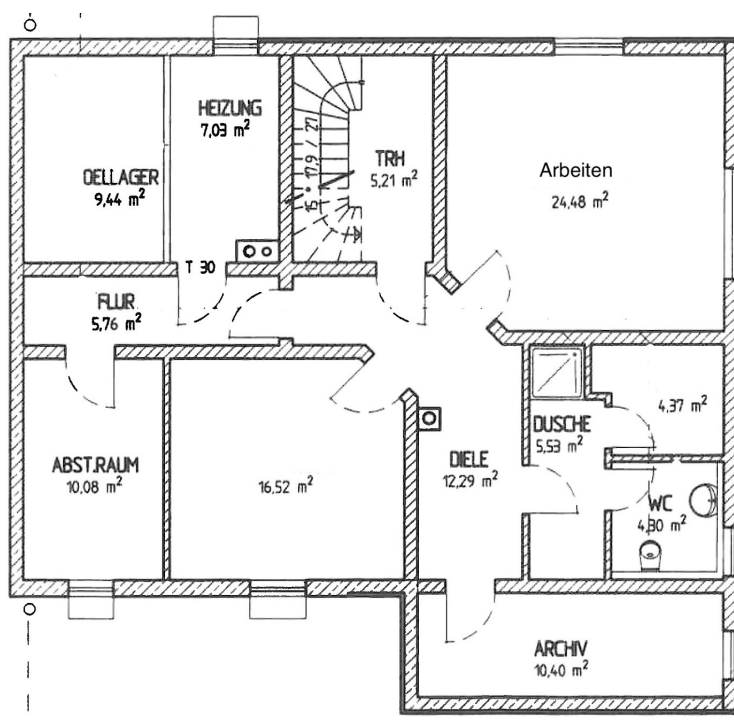
kontaktieren Sie  
uns gerne

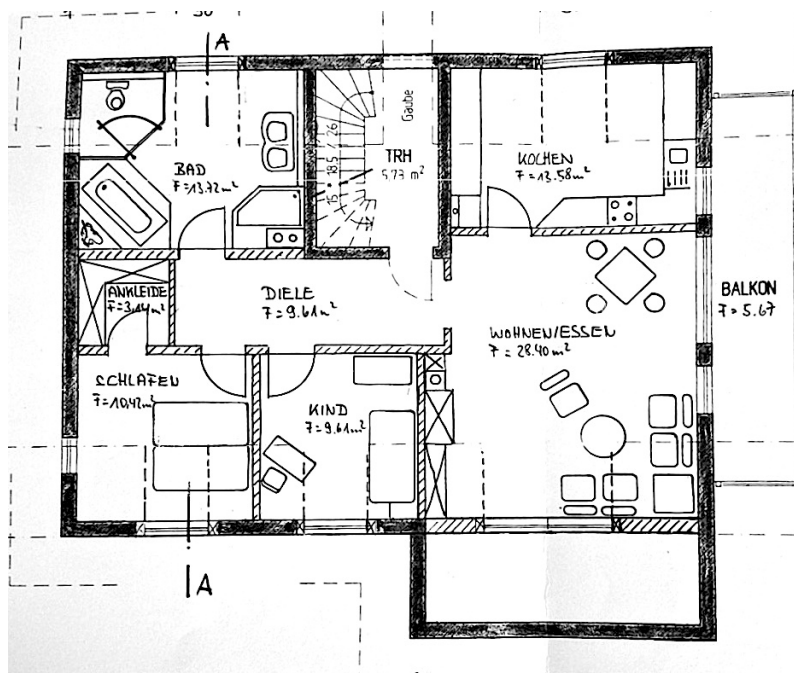
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Une première impression

Cette maison individuelle élégante et écoénergétique, construite selon des principes de construction durable, est située dans un quartier résidentiel très calme de Kinsau. Avec ses 4 pièces et demie, elle offre un espace généreux pour votre famille. Le potentiel d'aménagement des combles, d'environ 95 mètres carrés, permet la création de trois espaces de vie ou de travail supplémentaires. Le rez-de-chaussée comprend deux chambres, dont une avec dressing, un vaste séjour/salle à manger, un couloir, une salle de bains moderne, deux WC, un cellier et une cuisine élégante équipée d'électroménager haut de gamme. L'excellente luminosité naturelle, le coin repas convivial et le poêle à bois carrelé créent immédiatement une atmosphère chaleureuse. Depuis le séjour/salle à manger, vous accédez directement à la terrasse exposée ouest et au grand jardin. Ce dernier, orienté est, sud et ouest, vous permet de profiter du soleil tout au long de la journée. Comme mentionné précédemment, l'étage est aménageable en espace de vie supplémentaire. Accessible directement depuis l'entrée, il est idéal pour une famille multigénérationnelle, un espace d'invités indépendant ou un bureau. Outre les pièces de rangement et la buanderie habituelles, le sous-sol comprend également une pièce à vivre/bureau lumineuse, une salle de loisirs et une salle d'eau. Le garage double pavé et l'abri voiture supplémentaire offrent un espace pour trois véhicules. D'autres véhicules peuvent être stationnés devant le garage. Ce dernier est équipé d'une porte électrique, de l'électricité, de l'éclairage et d'une mezzanine offrant un espace de rangement supplémentaire. Le garage donne un accès direct à la spacieuse dépendance, dotée d'un sol en dur et également équipée d'électricité et d'éclairage. La maison est en excellent état et meublée avec des équipements et des finitions de haute qualité. Le garage double, l'abri voiture, le poêle carrelé, la cuisine haut de gamme, la dépendance, la pompe d'arrosage, le mobilier de salle de bains, la salle à manger avec ses meubles intégrés de qualité et le store, d'une valeur totale de remplacement d'environ 95 000 €, sont déjà inclus dans le prix d'achat. Le village est en cours d'extension à l'ouest de la propriété ; des informations détaillées sont disponibles sur demande ou sur le site web de l'association administrative de Reichling. La maison sera disponible à partir du quatrième trimestre 2025, sous réserve d'accord. Nous serions ravis d'avoir de vos nouvelles si vous êtes intéressé(e).

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Tout sur l'emplacement

Eingebettet in eine der schönsten Regionen Bayerns liegt das Haus in einer sehr ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage. Kinsau hat ca. 1050 Einwohner und befindet sich 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 dem Lech im Osten macht das Dorf für Einheimische und Feriengäste zu einem attraktiven Aufenthaltsort.

Von Kinsau aus, sind Sie in ca. 15 Minuten auf der Autobahn 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.

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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