

Altusried / Kimratshofen

Rentrer chez soi – Un refuge d'une qualité intemporelle

CODE DU BIEN: 25062028



PRIX D'ACHAT: 1.098.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 251 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 712 m²

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

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

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062028
Surface habitable	ca. 251 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2013
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.098.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 105 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	02.11.2033
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	14.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Une première impression

Cette maison individuelle exceptionnellement bien entretenue, située dans la verdure environnante de Kimratshofen, répond aux plus hautes exigences en matière de qualité de vie, d'esthétique et de construction durable. Nichée au calme, au fond d'une impasse, elle offre un cadre idéal pour les jeux d'enfants et la tranquillité des adultes. De part et d'autre, de vastes prairies vallonnées s'étendent le long de la propriété, créant une apaisante sensation d'espace. Dès l'entrée, une atmosphère chaleureuse et aérée vous enveloppe : lumière, air et bois s'harmonisent à la perfection. Conçue par un architecte dans le respect de l'environnement, cette maison a été réalisée avec un souci du détail méticuleux et entretenue avec le plus grand soin au fil des ans. Elle est en parfait état : chaque élément, chaque revêtement de sol, chaque joint témoigne d'une qualité irréprochable et d'une approche responsable de son entretien. Le cœur de la maison est un vaste espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine, avec une véranda intégrée. De grandes baies vitrées et un plafond en bois apparent inondent l'espace de lumière naturelle, créant une atmosphère unique, à la fois chaleureuse et dynamique. Le poêle à bois de haute qualité diffuse une chaleur agréable dans les pièces à vivre lors des journées plus fraîches, tout en y instaurant un sentiment de sécurité. La terrasse abritée, exposée sud-ouest, est un véritable atout : elle crée une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur et invite à profiter de la nature en toute saison. Que ce soit pour un petit-déjeuner ensoleillé à l'est ou pour de longues soirées à la belle étoile, cette maison offre toujours un cadre de vie idéal. À l'étage, vous découvrirez des chambres et des bureaux lumineux avec poutres apparentes, une salle de bains aménagée avec double vasque et baignoire d'angle, ainsi qu'un intérieur raffiné où le souci du détail est omniprésent. Le sous-sol, conçu avec soin, offre un agencement optimal : bureaux ou salles de réunion entièrement équipés, entrée indépendante et salle de bains séparée – un espace idéal pour les professionnels ou pour accueillir des invités. Le cahier des charges est une promesse : parquet en chêne massif, câblage électrique blindé, isolation thermique complète avec enduit en fibres de bois, fenêtres à triple vitrage bois-aluminium, stores et auvents automatisés, ventilation contrôlée avec récupération de chaleur, baignoire balnéo et tondeuse robotisée, pour n'en citer que quelques-uns. La maison est quasiment autonome en matière de technologie et répond aux normes environnementales les plus exigeantes (consommation énergétique finale : 14,4 kWh/m²/an – A+). Un spacieux garage double avec combles aménagés et un jardin paysager soigné et arboré complètent ce bien, renforçant ainsi l'intimité et le sentiment de nature préservée.

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Détails des commodités

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/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 Jacuzzi, 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

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Plus d'informations

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Contact

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

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

www.von-poll.com