

Altusried

# Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

**CODE DU BIEN: 26062004**



**PRIX D'ACHAT: 820.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 740 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

- 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: 26062004 - 87452 Altusried**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26062004	Prix d'achat	820.000 EUR
Surface habitable	ca. 231 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Modernisation / Rénovation	2019
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1994	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	104.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

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



CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

## La propriété



CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried

## La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempton@von-poll.com](mailto:kempton@von-poll.com)

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

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

## Une première impression

In angenehmer, gewachsener Wohnlage von Altusried erwartet Sie ein Zuhause, das Großzügigkeit, Qualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten harmonisch vereint. Dieses architektonisch interessant gestaltete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1994 begeistert mit rund 740 m<sup>2</sup> Grundstück und ca. 233 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ein Ort, an dem Lebensräume entstehen und Zukunftspläne wachsen dürfen. Von hier aus genießen Sie einen unverbauten Blick in die Allgäuer Alpen.

### Offenheit, Licht und ein Gefühl von Zuhause

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses im Landhausstil gebauten Hauses. Helligkeit und die Wahl der verbauten Materialien im weitläufigen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schaffen eine freundliche, einladende Stimmung. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den vielseitig veränderbaren Garten verbindet Innen- und Außenraum auf besonders angenehme Weise – ideal für gesellige Abende, entspannte Stunden im Grünen oder spielende Kinder im eigenen Garten.

Die angrenzende Küche mit praktischer Speisekammer fügt sich funktional und stilvoll in das durchdachte Raumkonzept ein. Kurze Wege, klare Strukturen und viel Platz machen diesen Bereich zum perfekten Mittelpunkt des Familienalltags. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene komfortabel.

### Flexibilität durch separate Einliegerwohnung

Ein besonderes Plus bietet die Einliegerwohnung im Erdgeschoss: Mit eigenem Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse entsteht hier eine vollwertige, unabhängige Einheit. Ob für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung – diese zusätzliche Wohnoption eröffnet Ihnen maximale Flexibilität und nachhaltige Perspektiven. Die Wohnung ist derzeit

vermietet.

#### Raum für Familie, Hobbys und individuelle Ideen

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon – Rückzugsorte mit Weitblick und Privatsphäre. Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein, während ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum den Alltag angenehm erleichtert. Zum besseren Verständnis sind einzelne Zimmer oder Bereiche KI generiert. Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein weiteres Zimmer sowie praktische Abstellflächen – ideal als Homeoffice, Atelier, Gästezimmer oder kreativer Freiraum.

#### Wellness und Funktionalität perfekt kombiniert

Ein echtes Highlight verbirgt sich im Untergeschoss: Der private Wellnessbereich mit Sauna, Ruhezone und Dusche schafft Ihre persönliche Oase der Entspannung – unabhängig von Öffnungszeiten und Jahreszeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch Werkstatt, Vorratsraum und Heizungsraum – durchdacht, funktional und vielseitig nutzbar.

#### Wertige Ausstattung und zeitgemäßer Komfort

Warme Bodenbeläge wie Parkett und Kork sorgen für ein behagliches Wohngefühl. Durch den Austausch des Brenneinsatzes im Kachelofen in 2019 und mittels Unterstützung der verbauten Solaranlage erleben Sie hier energieeffizienten Wohnkomfort und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Zwei Garagen und ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge und Stauraum.

Ein Haus mit Substanz, Großzügigkeit und außergewöhnlichem Potenzial.

Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die clevere Verbindung von Eigennutzung und Vermietung – für alle, die Wert auf Raum, Qualität und eine ruhige, gewachsene Wohnlage legen.

Hier finden Sie nicht nur ein Haus – sondern den Raum für Ihr nächstes Kapitel.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

## Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise
- großzügig überdachter Eingangsbereich
- Doppelgarage
- 1 PKW Stellplatz
- Kachelofen
- Fenster Holz 2fach verglast
- Rollläden
- Jalousien innen
- Fliegengitter
- Einbauküche im Landhausstil
- Solaranlage
- Sauna mit Dusche und Ruhebereich
- Balkon
- Terrasse
- großer Garten
- mögliche Ausbaureserve im Dachgeschoss
- derzeit vermietete Einliegerwohnung von ca. 42 m<sup>2</sup> Größe

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

## Tout sur l'emplacement

Nördlich von Kempten liegt -eingebettet in sanft hügelige und teils bewaldete Voralpenlandschaft- der Markt Altusried mit ca. 10.150 Einwohnern. Ein Ort für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die gerne ländlich und dennoch stadtnah mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung wohnen möchten.

Sie kennen Altusried sicherlich durch sein vielseitiges Kulturangebot auf der Allgäuer Freilichtbühne und womöglich auch durch die Aufführungen im Theaterkästle.

Beliebte Ausflugsziele vor Ort sind der Iller-Durchbruch und die Ruine bei Kalden, die Iller-Hängebrücke bei Fischers-Pfosen, aber auch die Wallfahrtskapellen im Gschnaidt.

Im Sommer lädt das beheizte Freibad zum Baden und Verweilen ein. Reitsportbegeisterte kommen auf den zahlreichen Pferdehöfen, Reitschulen und Reitanlagen im gesamten Gemeindegebiet voll und ganz auf Ihre Kosten. Das Bildungsangebot erstreckt sich im Ortskern selbst bzw. den dazugehörigen Ortsteilen auf insgesamt fünf Kindergärten, drei Grundschulen und einer Mittelschule sowie einer bestens ausgestatteten Bücherei, welche für jedermann zugänglich ist. Auch für Musikliebhaber wird in Altusried einiges geboten, beispielsweise Instrumentenunterricht, Solo- und Chorgesang, Ballettunterricht.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind im Ort selbst sowie in den entsprechenden Ortsteilen vorhanden, ebenso wie eine hausärztliche und zahnärztliche Versorgung überall sichergestellt ist.

Die Lage der Gemeinde schmeichelt auch Berufspendlern gleichermaßen wie

Reiselustigen durch ihre Nähe zum Allgäu Airport in Memmingen, welcher in einer guten halben Stunde Fahrtzeit über die etwas entfernt gelegene, tangierende Autobahn A7 sehr schnell erreichbar ist.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 14 km
- Oberstdorf: 64 km
- Memmingen: 31 km
- München: 151 km
- Schloss Neuschwanstein: 64 km
- Lindau (Bodensee): 60 km
- Leutkirch (im Allgäu) 15 km

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26062004 - 87452 Altusried**

## 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](mailto:kempten@von-poll.com)

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

---

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