Altusried

Viel Aussicht und Fläche in Alleinlage

??????? ????????: 25062012

???? ??????: 1.590.000 EUR • ?????????: ca. 322 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 2.663 m²

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ??? ?????

??????? ????????	25062012
?????????	ca. 322 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	2014
????? ??????????	3 x ???????? ??? ??????????, 4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.590.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2014
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?????????? ????????

????????? ?????????	???????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	09.12.2034
???? ?????????	?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	26.10 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?? ???????

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

??? ????? ????????

Wohnen in Alleinlage

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Immobilienangebot: Zwei Wohneinheiten – ein stilvoller sanierter Altbau und ein moderner Neubau mit sehr guter Deckenhöhe – in traumhafter Alleinlage mit beeindruckendem Weitblick auf einem großzügigen Grundstück von über 2.600 m², unweit von Kempten im Allgäu. Diese besondere Immobilie bietet Ihnen die Freiheit, beide Häuser gemeinsam oder separat zu nutzen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten oder zur Vermietung.

Die komplette Sanierung im Jahr 2014 erfolgte mit viel Liebe zum Detail und Fokus auf höchste Energieeffizienz. Beide Häuser sind hervorragend gedämmt, ausgestattet mit einer Photovoltaikanlage, Solarthermie, großem Batteriespeicher sowie einer intelligenten Smart-Home-Steuerung. Für erstklassigen Wohnkomfort sorgen eine zentrale Enthärtungsanlage, moderne Infrarotdeckenheizungen und Kaminöfen und eine kontrollierte Raumbe- und Entlüftung.

Die Ausstattung ist durchgehend hochwertig – hier wurde an alles gedacht. Die Räume sind hell, gut geschnitten und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob Atelier, Büro, Gästehaus oder Familiennest. Aufgrund der einzigartigen Lage eignet sich das Grundstück hervorragend für Tierhaltung oder zur Realisierung individueller Gartenträume.

Ein Paradies für Ruhesuchende, Naturfreunde und alle, die Unabhängigkeit und Nachhaltigkeit schätzen.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern – ein Zuhause, das Freiheit, Komfort und Zukunft vereint. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufahme.

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

????????????? ??? ???????

- zwei eigenständige Häuser
- Ein Altbau aus 1899 wurde in 2014 vollständig saniert
- Ein Neubau aus 2014
- Bei großem Platzbedarf können die beiden Häuser leicht zusammengeführt werden
- Enthärtungsanlage
- Zirkulationsleitungen für Warmwasser werden mittels Pumpe und Zeitschaltuhr betrieben
- Photovoltaikanlage
- großer Batteriespeicher
- Solarthermie für Warmwasser
- Infrarotdeckenheizungen
- 2 Kaminöfen
- Glasfaservorbereitung
- Smart Home Steuerung
- Doppelgarage mit Fernfunksteuerung des Garagentores und separatem Geräteraum
- Licht- und Jalousiensteuerung überall im Neubau
- SAT Anschluss und Funkinternet
- Heizbetrieb über Kaminöfen und Infrarotdeckenheizungen
- kontrollierte Raum Be- und Entlüftung
- Terrassen
- Regenwasserzisterne
- Gartenhäuser

Warmwassererzeugung für Neu- und Altbau mittels Solarthermie, Kaminofen mit Warmwassertasche oder bei Bedarf Elektroheizstab

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

??? ??? ??? ?????????

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 Verkehrsanbindung wohnen möchten. Dies ist die nächst größere Ortsanbindung zu unserer angebotenen Immobilie.

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.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind in Altusried vorhanden, ebenso wie eine hausärztliche Versorgung.

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 von unserer Immobilie in die nächst größeren Städte:
- Kempten: 8 km
- Leutkirch: 22km
- Oberstdorf: 48km
- Memmingen: 29km
- München: 148km
- Schloss Neuschwanstein: 61km
- Lindau (Bodensee): 67km

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.12.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 26.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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.

??????? ????????: 25062012 - 87452 Altusried

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Peer Hessemer

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com