

Altusried

# Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Αριθμός ακινήτου: 26062004



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 820.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 231 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 740 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26062004	Τιμή αγοράς	820.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 231 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6.5	Έτος ανακαίνισης	2019
Κατάσταση του ακινήτου	4	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
Έτος κατασκευής	1994		
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Βαρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	104.24 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1994

Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



**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)



Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried

## Το ακίνητο



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)

**Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried**

## Όλα για την τοποθεσία

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

**Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26062004 - 87452 Altusried**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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