

Kinsau

Tágas, családi ház bővítési lehetőséggel

VP azonosító: 25142010



VÉTELÁR: 698.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 800 m²

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Áttekintés

VP azonosító	25142010
Hasznos lakótér	ca. 165 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1998
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	698.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 230 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.07.2029
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	53.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az ingatlan



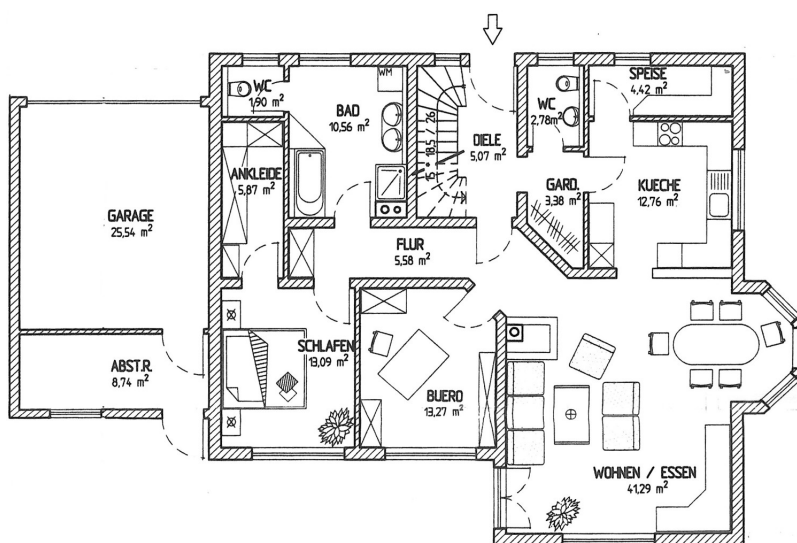
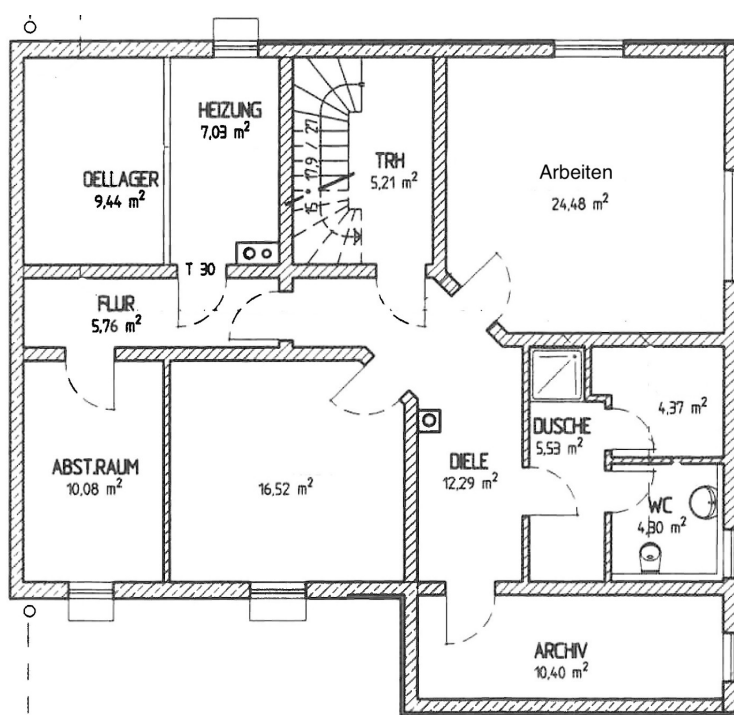
VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

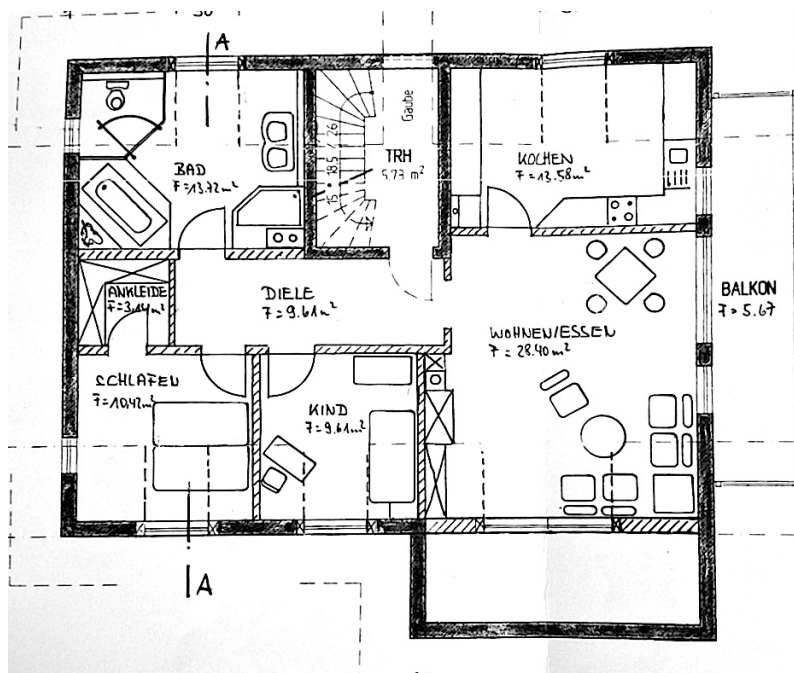
Az ingatlan



VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Az első benyomás

Ez a stílusos és energiatakarékos, fenntartható módon épített családi ház Kinsau egy nagyon csendes lakóövezetében található. 4,5 szobájával ez a ház bőséges helyet kínál családjának számára. A tetőtérben található nagyméretű, körülbelül 95 négyzetméteres bővítési lehetőség lehetővé teszi három további lakó- vagy munkaterület kialakítását. A földszinten két hálószoba található, az egyikben gardróbzsoba, egy tágas nappali/étkező, egy elosztó, egy stílusos fürdőszoba, két WC, egy kamra és egy elegáns, kiváló minőségű gépekkel felszerelt konyha. A kiváló természetes fény, a hangulatos étkező és a cserépkályha/kályha azonnal barátságos légkört teremt. A nappali/étkezőből közvetlen hozzáférés van a nyugati fekvésű teraszhoz és a tágas kerthez. A kert keletre, délre és nyugatra néz, így egész nap élvezheti a napsütést. Ahogy korábban említettük, a felső szint elokészítve van további lakótérrel alakításra. A bejárattól közvetlenül megközelíthető felső emelet ideális többgenerációs életre, külön vendégsaroknak vagy további irodahelyiségeknek. A szokásos tároló- és háztartási helyiségek mellett az alagsorban egy másik, jól megvilágított nappali/dolgozószoba, egy hobbiszoba és egy zuhanyzó található. A térkövezett dupla garázs és a további kocsibeálló három jármű számára biztosít helyet. További járművek parkolhatnak a garázs előtt. A garázs elektromos kapuval, árammal és világítással, valamint galériával rendelkezik a további tároláshoz. A garázból közvetlenül megközelíthető a tágas kerti ház, amely tömör padlóval rendelkezik, és szintén árammal és világítással van felszerelve. A ház kiváló állapotban van, és minőségi berendezésekkel és felszerelésekkel van berendezve. A dupla garázs, a kocsibeálló, a cserépkályha, a minőségi konyha, a kerti ház, a kerti szivattyú, a fürdőszobabútor, a minőségi beépített egységekkel ellátott étkező és a napellenző, amelyek teljes pótlási értéke körülbelül 95 000 euró, már benne vannak a vételárban. A falu az ingatlantól nyugatra bővül; részletes információk kérésre vagy a Reichling közigazgatási egyesület weboldalán érhetők el. A ház 2025 negyedik negyedévéig lesz elérhető, megállapodás szerint. Várjuk jelentkezését, ha érdeklődik.

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Részletes felszereltség

- nachhaltige Fliesenböden
- hochwertige Parkettböden
- elegante Echtholztüren
- Kachel-/Grundofen
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Ausbaureserve im DG, Ausbau bereits vorbereitet
- teilweise Einbauspot 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

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Minden a helyszínról

Eingebettet in eine der schönsten Regionen Bayerns liegt das Haus in einer sehr ruhigen und dennoch verkehrsgünstige 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 machen das Dorf für Einheimische und Feriengäste zu einem attraktiven Aufenthaltsort.

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

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 25142010 - 86981 Kinsau

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com