

Altusried / Kimratshofen

## Hazatérés – Idotlen minőségu elvonulás

**VP azonosító: 25062028**



**VÉTELÁR: 1.098.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 251 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 712 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Áttekintés

VP azonosító	25062028
Hasznos lakótér	ca. 251 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2013
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.098.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 105 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	14.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.11.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



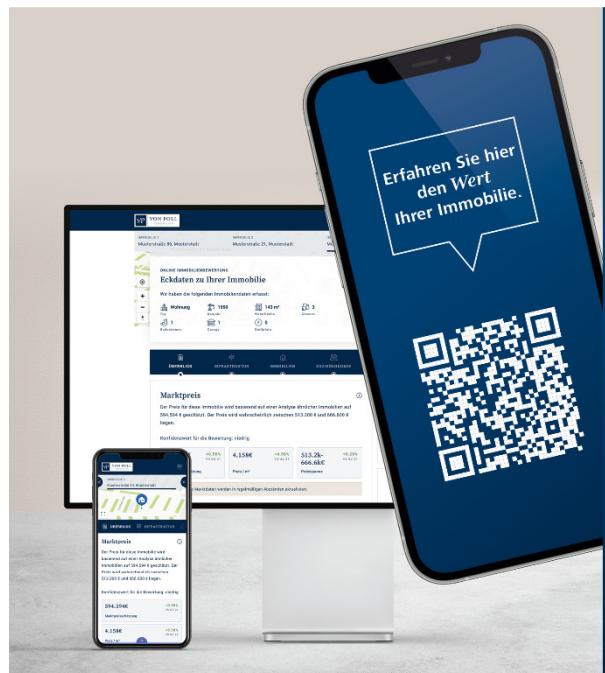
VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

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

**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

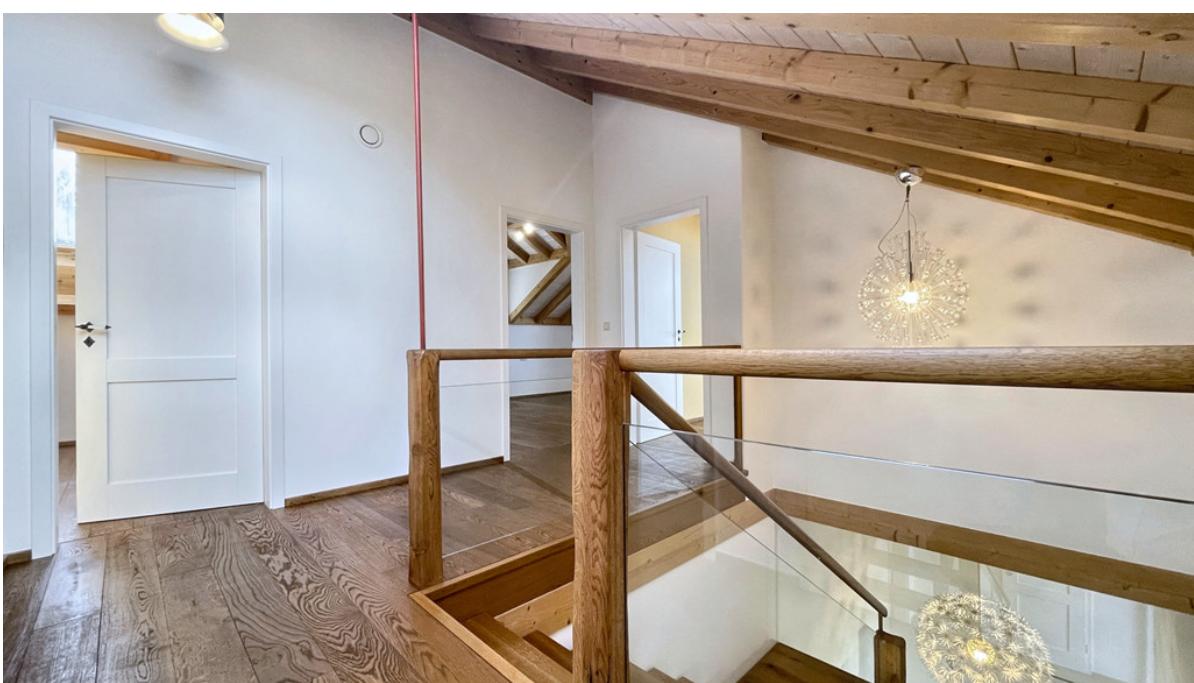
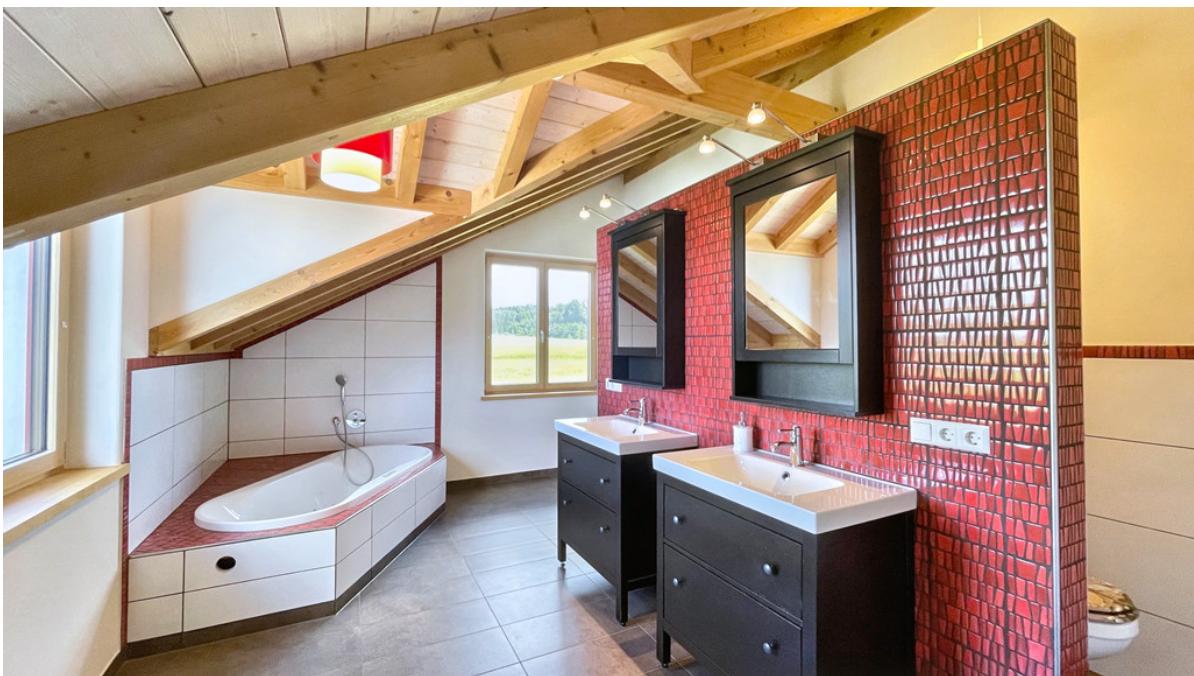
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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



VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



The graphic features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a white speech bubble containing the German text "Jetzt Suchprofil anlegen". To the left, a laptop and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. On the right, a dark blue panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below it, another text block reads: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is visible.

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az ingatlan



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Az elso benyomás

Ez a kivételesen jól karbantartott családi ház Kimratshofen zöld környezetben a legmagasabb életminőségi, stílusbeli és fenntartható építési szabványoknak felel meg. Csendes helyen, egy zsákutca végén fekszik – egy olyan helyen, ahol a gyerekek szabadon játszhatnak, a felnőttek pedig mélyeket lélegezhetnek. Balra és jobbra tágas, lankás zöldterületek húzódnak a birtokon, megnyugtató nyitottságot kölcsönözve neki. A házba belépve azonnal a tér barátságos érzése öleli körül: fény, levego és fa tökéletes harmóniában. Ez az ökológiai megtervezett, építész által épített ház aprólékos odafigyeléssel készült, és az évek során gondosan karbantartották. Gyakorlatilag újszerű állapotban van – minden alkatrész, minden padlóbürköt, minden illesztés a minőségről és az épület karbantartásához való felelősségteljes hozzállásról tanúskodik. A ház szíve egy nagyvonalú, nyitott teru nappali, étkező és konyha, teljesen integrált télikerttel. A padlótól a mennyezetig éro ablakok és a nyitott fa mennyezet természetes fényteljesítéssel árasztják el a teret, különleges hangulatot teremtve – élénk és meleg egyszerre. A kiváló minőségű fatüzelésű kályha nemcsak kellemes meleget biztosít a lakóterekben a hűvösebb napokon, hanem biztonságérzetet is ad. A védett, délnyugatra néző terasz igazi fénypont: zökkenőmentes átmenetet teremt a beltér és a kültér között, és minden évszakban meghívja Önt a természet megtapasztalására. Akár egy napsütéses reggeli a keleti oldalon, akár hosszú esték a csillagok alatt – ez a ház mindenkor tökéletes helyet kínál. Az emeleten világos hálószobák és irodák találhatók látható gerendákkal, egy átgondoltan megtervezett fürdoszoba dupla mosdóval és sarokkáddal, valamint egy magas színvonalú, aprólékos odafigyeléssel kidolgozott lakókörnyezet. Az átgondolt dizájn az alagsorban is folytatódik: teljesen felszerelt irodákkal vagy gyakorlóhelyiségekkel, külön bejáratossal és külön fürdoszobával – tökéletes szakemberek számára vagy vendégszállásként. A specifikációk ígéretként olvashatók: tömör tölgyfa padló, árnyékolt elektromos vezetékek, teljes hoszigetelés farost vakolattal, háromrétegű üvegezésű fa-alumínium ablakok, automata redonyök és napellenzök, szabályozott szelloztetés hovisszanyeréssel, pezsgofürdo és robotfunyíró – hogy csak néhányat említsünk. A ház technológiája szinte teljesen önállóan működik, és megfelel a legmagasabb ökológiai szabványoknak (végső energiasavszáz: 14,4 kWh/m<sup>2</sup>év – A+). A kínálatot egy tágas, dupla garázs teszi teljessé, beépített tetötérrrel és egy szépen parkosított, teljesen kialakított kerttel, amely tovább fokozza a természetes magánélet érzetét.

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Részletes felszereltség

### 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/m<sup>2</sup>a (Effizienzklasse A+)

### Fenster & Beschattung

- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch steuerbare Außenjalouisen 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 Jakuzzi, 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 m<sup>2</sup>
  - Erdgeschoss: 100,32 m<sup>2</sup>
  - Wintergarten: 17,85 m<sup>2</sup>
  - UG Praxis
  - Flur (Wartebereich): 13,44 m<sup>2</sup>
  - Hobby (Praxis 1): 22,93 m<sup>2</sup>
  - Keller 1 (Praxis 2): 14,94 m<sup>2</sup>
  - WC Praxis: 2,09 m<sup>2</sup>
  - Terrassenanteil (1/2) ca.: 10 m<sup>2</sup>
- = Summe: 251,17 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Minden a helyszínrol

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 Zuhause mit der alltagstauglichen Nähe zur Stadt. Wer das Ursprüngliche liebt, ohne sich abgehängt zu fühlen, findet hier seinen Platz.

**VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.11.2033.

Endenergiebedarf beträgt 14.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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