Altusried / Kimratshofen

Hazatérés – Idotlen minoségu elvonulás

VP azonosító: 25062028

VÉTELÁR: 1.098.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 251 m^2 • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 712 m^2

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

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

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Áttekintés

VP azonosító	25062028
Hasznos lakótér	ca. 251 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2013
Parkolási lehetoségek	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 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.11.2033
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	14.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az ingatlan

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az ingatlan

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az ingatlan

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az ingatlan

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az ingatlan

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az ingatlan

VP azonosító: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Az elso benyomás

Ez a kivételesen jól karbantartott családi ház Kimratshofen zöld külvárosában a legmagasabb életminoségi, stílusbeli és fenntartható építési szabványoknak felel meg. Csendes helyen, egy zsákutca végén fekszik – egy olyan helyen, ahol a gyerekek szabadon játszhatnak, a felnottek 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 ökológiailag megtervezett, építész által épített ház aprólékos odafigyeléssel készült, és az évek során gondosan karbantartották. Gyakorlatilag újszeru állapotban van – minden alkatrész, minden padlóburkolat, minden illesztés a minoségrol és az épület karbantartásához való felelosségteljes hozzáállásról tanúskodik. A ház szíve egy nagyvonalú, nyitott teru nappali, étkezo és konyha, teljesen integrált télikerttel. A padlótól a mennyezetig éro ablakok és a nyitott fa mennyezet természetes fénnyel árasztják el a teret, különleges hangulatot teremtve – élénk és meleg egyszerre. A kiváló minoségu fatüzelésu kályha nemcsak kellemes meleget biztosít a lakóterekben a huvösebb napokon, hanem biztonságérzetet is ad. A védett, délnyugatra nézo terasz igazi fénypont: zökkenomentes 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 mindig 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 bejárattal és külön fürdoszobával – tökéletes szakemberek számára vagy vendégszállásként. A specifikációk ígéretként olvashatók: tömör tölgyfa padló, árnyékolt elektromos vezetékek, teljes hoszigetelés farost vakolattal, háromrétegu üvegezésu fa-alumínium ablakok, automata redonyök és napellenzok, szabályozott szelloztetés hovisszanyeréssel, pezsgofürdo és robotfunyíró – hogy csak néhányat említsünk. A ház technológiája szinte teljesen önállóan muködik, és megfelel a legmagasabb ökológiai szabványoknak (végso energiafogyasztás: 14,4 kWh/m²év – A+). A kínálatot egy tágas, dupla garázs teszi teljessé, beépített tetotérrel 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
- Netzfreischalter 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/m²a (Effizienzklasse A+)
Fenster & Beschattung
- Holz-Aluminium-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrisch steuerbare Außenjalousien 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 m²
- Erdgeschoss: 100,32 m²
- Wintergarten: 17,85 m²
- UG Praxis
- Flur (Wartebereich): 13,44 m²
- Hobby (Praxis 1): 22,93 m²
- Keller 1 (Praxis 2): 14,94 m²
- WC Praxis: 2,09 m²
- Terrassenanteil (1/2) ca.: 10 m²

= Summe: 251,17 m²

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 Zuhauses 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 Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 14.40 kwh/(m²*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 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.

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com