

**Kinsau**

# Ampia casa indipendente con possibilità di ampliamento

**Codice oggetto: 25142010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

## A colpo d'occhio

|                     |                                |
|---------------------|--------------------------------|
| Codice oggetto      | <b>25142010</b>                |
| Superficie netta    | <b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>   |
| Tipologia tetto     | <b>a due falde</b>             |
| Vani                | <b>4.5</b>                     |
| Camere da letto     | <b>3</b>                       |
| Bagni               | <b>2</b>                       |
| Anno di costruzione | <b>1998</b>                    |
| Garage/Posto auto   | <b>1 x Carport, 2 x Garage</b> |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                  | <b>698.000 EUR</b>  |
| Casa                               | <b>Casa unifamiliare</b>  |
| Compenso di mediazione             | <b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>     |
| Modernizzazione / Riquilificazione | <b>2024</b>   |
| Stato dell'immobile                | <b>Curato</b>   |
| Tipologia costruttiva              | <b>massiccio</b>  |
| Superficie lorda                   | <b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>  |
| Caratteristiche                    | <b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone</b> |

Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## Dati energetici

|   |                             |   |  |
|---|-----------------------------|---|--|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>a pavimento</b>          | Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 | Consumo finale di energia                             | <b>53.10 kWh/m²a</b>                       |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>24.07.2029</b>           | Classe di efficienza energetica                       | <b>B</b>                                   |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1998</b>                                |

Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## La proprietà



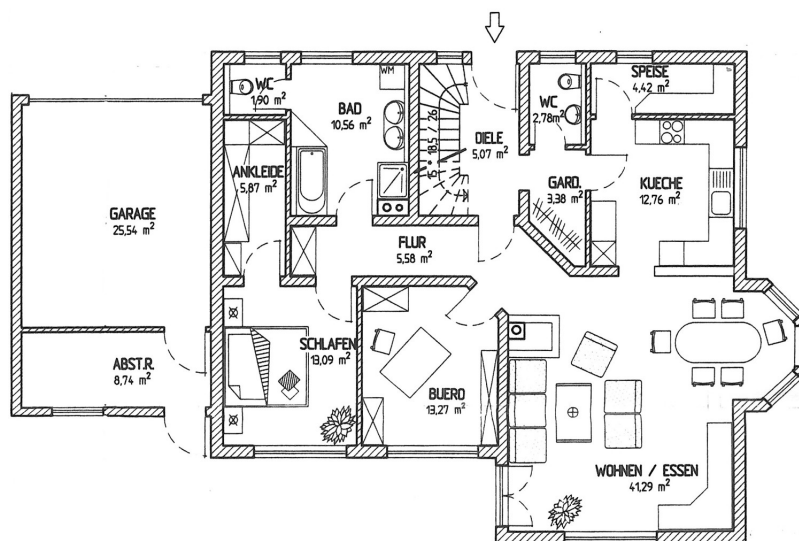
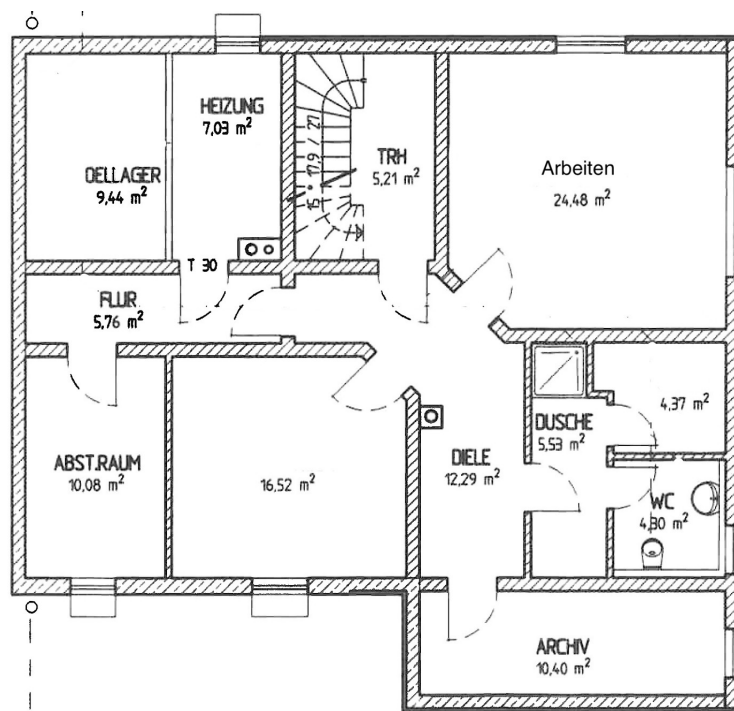
Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

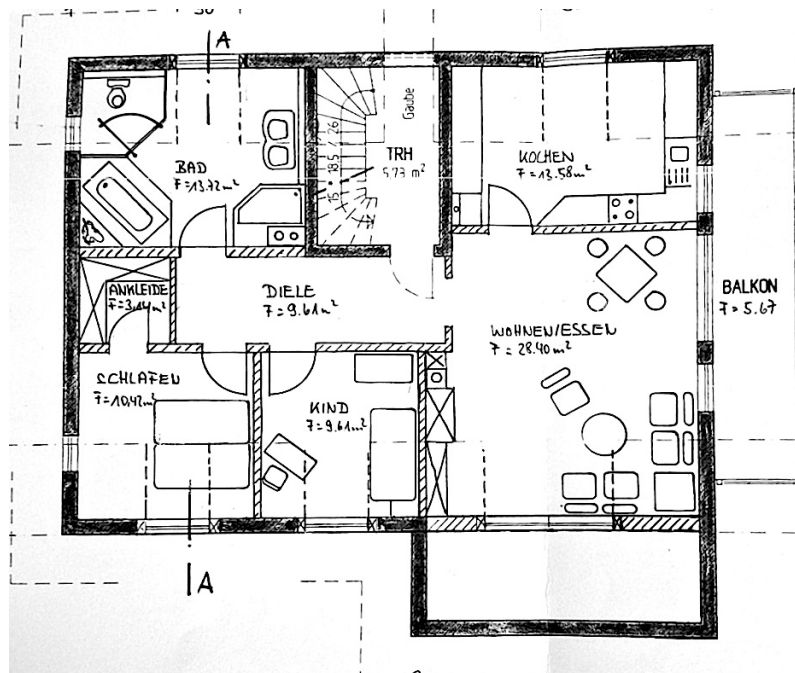
## La proprietà



Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

## Una prima impressione

Questa elegante casa indipendente, costruita in modo sostenibile e a basso consumo energetico, si trova in una zona residenziale molto tranquilla di Kinsau. Con i suoi 4,5 locali, offre ampio spazio per la vostra famiglia. L'ampio potenziale di ampliamento della mansarda, di circa 95 metri quadrati, consente la creazione di tre ulteriori spazi abitativi o di lavoro. Il piano terra comprende due camere da letto, di cui una con cabina armadio, un ampio soggiorno/sala da pranzo, un disimpegno, un elegante bagno, due WC, una dispensa e un'elegante cucina attrezzata con elettrodomestici di alta qualità. L'eccellente luce naturale, l'accogliente zona pranzo e la stufa in maiolica/stufa in muratura creano immediatamente un'atmosfera accogliente. Dal soggiorno/sala da pranzo si accede direttamente alla terrazza esposta a ovest e all'ampio giardino. Il giardino è esposto a est, sud e ovest, garantendovi di godere del sole durante tutto il giorno. Come accennato in precedenza, il piano superiore è predisposto per la conversione in ulteriore spazio abitativo. Con accesso diretto al piano superiore dall'ingresso, la casa è ideale per una vita multigenerazionale, una zona ospiti separata o un ulteriore spazio ufficio. Oltre ai consueti locali di deposito e di servizio, il seminterrato ospita anche un altro luminoso soggiorno/studio, una sala hobby e un bagno con doccia. Il garage doppio pavimentato e il posto auto coperto aggiuntivo offrono spazio per tre veicoli. Ulteriori veicoli possono essere parcheggiati davanti al garage. Il garage è dotato di portone elettrico, elettricità e illuminazione, e di un soppalco per ulteriore spazio di stoccaggio. Dal garage si accede direttamente all'ampia casetta da giardino, dotata di pavimento in legno massello, elettricità e illuminazione. La casa è in ottime condizioni ed è arredata con infissi e accessori di alta qualità. Il garage doppio, il posto auto coperto, la stufa in maiolica, la cucina di alta qualità, la casetta da giardino, la pompa da giardino, i mobili da bagno, la sala da pranzo con mobili da incasso di alta qualità e la tenda da sole, per un valore di rimpiazzo complessivo di circa 95.000 euro, sono già inclusi nel prezzo di acquisto. Il villaggio è in fase di ampliamento a ovest della proprietà; informazioni dettagliate sono disponibili su richiesta o sul sito web dell'associazione amministrativa di Reichling. La casa sarà disponibile a partire dal quarto trimestre del 2025, previo accordo. Se siete interessati, non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

## **Dettagli dei servizi**

- 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

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

## **Tutto sulla posizione**

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 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 den 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.

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 24.7.2029.**

**Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Dirk Bolsinger**

---

**Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech**

**Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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