

Kinsau

## Ampia casa indipendente con possibilità di ampliamento

**Codice oggetto: 25142010**



**PREZZO D'ACQUISTO: 749.000 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	25142010	Prezzo d'acquisto	749.000 EUR
Superficie netta	ca. 165 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	4.5	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1998	Superficie linda	ca. 230 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25142010 - 86981 Kinsau

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	53.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2029	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

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



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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

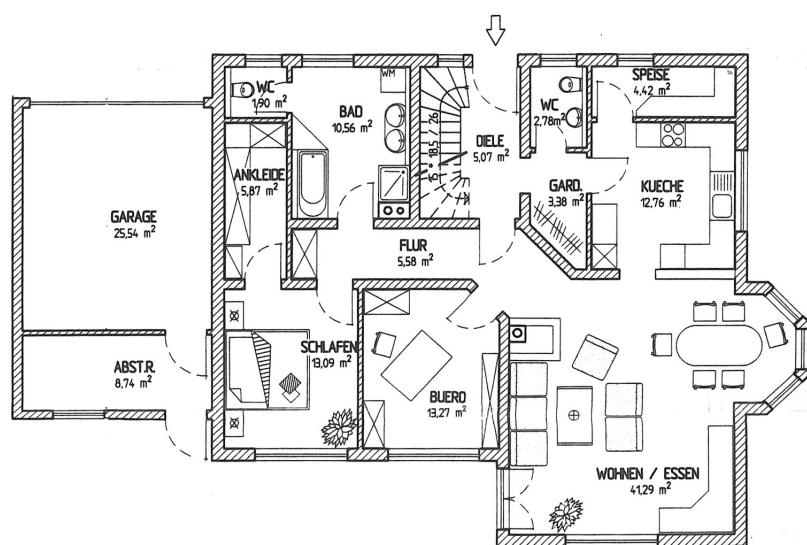
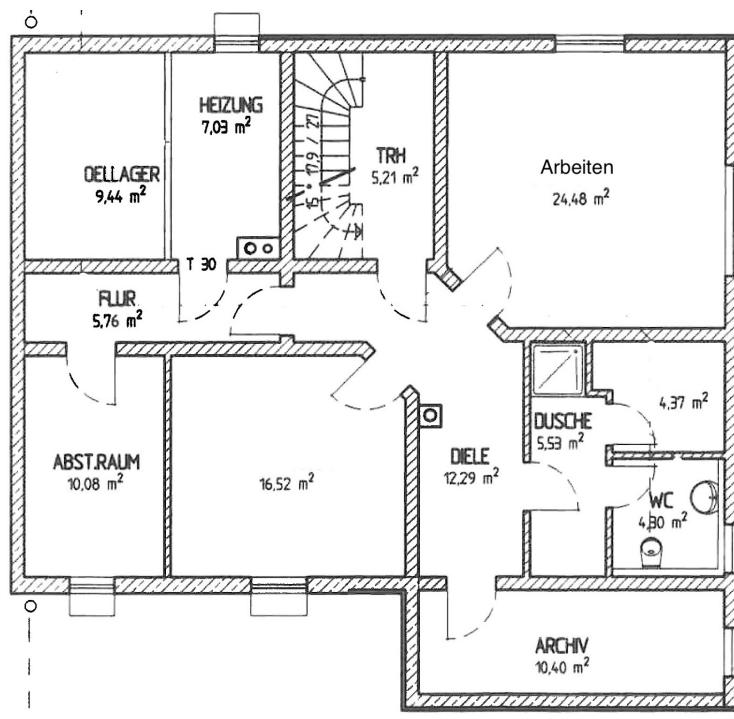
kontaktieren Sie  
uns gerne

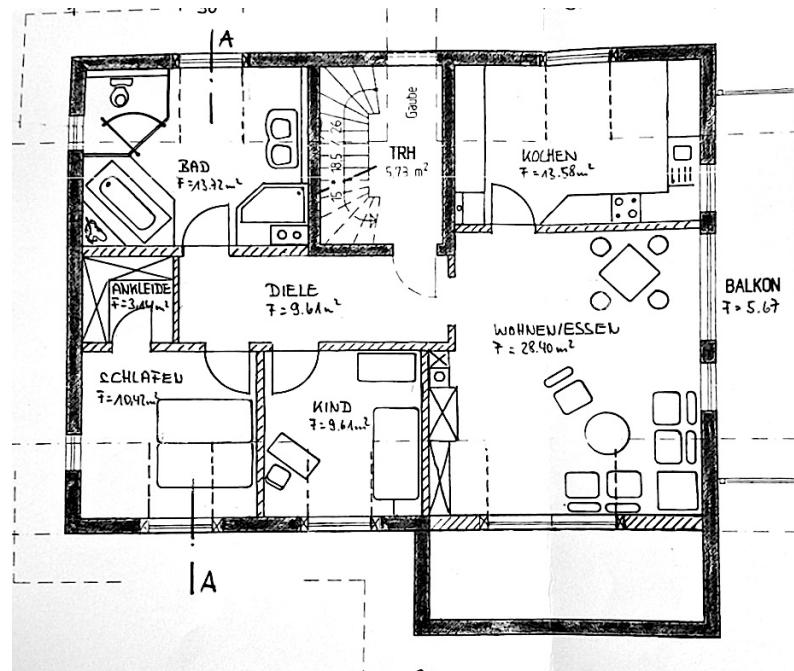
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
[landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

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

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 Einbaupots 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 Autobahn A 96. Die nächstgelegene Zugangsbinding 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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)