

Altusried / Kimratshofen

# Arrivo a casa – Un rifugio di qualità senza tempo

*Codice oggetto: 25062028*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.098.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 712 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

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

Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062028
Superficie netta	ca. 251 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.098.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 105 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	02.11.2033
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	14.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013



Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà



**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.

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





Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà



Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà





Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, eccezionalmente curata, nella verdeggiante periferia di Kimratshofen, soddisfa i più elevati standard di qualità della vita, stile e sostenibilità edilizia. Gode di una posizione tranquilla alla fine di una strada senza uscita, un luogo dove i bambini possono giocare liberamente e gli adulti possono respirare profondamente. A sinistra e a destra, ampi prati verdi dolcemente ondulati si estendono lungo la proprietà, conferendole un rilassante senso di apertura. Entrando in casa, si è immediatamente avvolti da un'accogliente sensazione di spazio: luce, aria e legno in perfetta armonia. Questa casa ecologica, costruita da un architetto, è stata creata con meticolosa attenzione ai dettagli ed è stata accuratamente mantenuta nel corso degli anni. È praticamente in perfette condizioni: ogni componente, ogni pavimento, ogni giunto testimonia la qualità e un approccio responsabile alla manutenzione dell'edificio. Il cuore della casa è un'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, con una veranda completamente integrata. Le finestre a tutta altezza e il soffitto in legno a vista inondano lo spazio di luce naturale, creando un'atmosfera speciale, vibrante e calda allo stesso tempo. La stufa a legna di alta qualità non solo fornisce un piacevole tepore alle zone giorno nelle giornate più fredde, ma anche una sensazione di sicurezza. La terrazza riparata esposta a sud-ovest è un vero punto di forza: crea una transizione fluida tra interno ed esterno e invita a vivere la natura in ogni stagione. Che si tratti di una colazione soleggiata sul lato est o di lunghe serate sotto le stelle, questa casa offre sempre il posto perfetto. Al piano superiore, troverete luminose camere da letto e uffici con travi a vista, un bagno progettato con cura con doppio lavabo e vasca angolare e un ambiente abitativo di alta qualità con meticolosa attenzione ai dettagli. Il design ben studiato prosegue nel seminterrato: con uffici o sale studio completamente attrezzati, un ingresso separato e un bagno separato, perfetti per professionisti o per l'uso come alloggio per gli ospiti. Le specifiche sono una promessa: pavimenti in rovere massello, cablaggio elettrico schermato, isolamento termico completo con intonaco in fibra di legno, finestre in legno-alluminio con tripli vetri, tende e tendaggi automatizzati, ventilazione controllata con recupero di calore, vasca idromassaggio e robot tagliaerba, solo per citarne alcuni. La tecnologia della casa funziona quasi completamente in modo autonomo e soddisfa i più elevati standard ecologici (consumo energetico finale: 14,4 kWh/m²a – A+). Completano l'offerta un ampio garage doppio con mansarda rifinita e un giardino curato e completamente piantumato che esalta ulteriormente la sensazione di privacy naturale.



Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Dettagli dei servizi

### 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/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 Jacuzzi, 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>

Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

## Partner di contatto

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

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

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

---

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