

Altusried

RESERVIERT: Wohnen. Wohlfühlen. Leben.

Codice oggetto: 26062004



PREZZO D'ACQUISTO: 820.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 231 m² • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 740 m²

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

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

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26062004
Superficie netta	ca. 231 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6.5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	820.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	104.24 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



VP 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



Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Wir bilden aus
2024

BELLEVUE
Best Property
Alpen
2026

Allgäu
MARKEN
PARTNER

Kerberos Compliance
Globe-Status
Overall Score: Compliance
2024

CITY
MANAGEMENT
KEMPTEN

DEKRA
Stichtag: 31.12.2024
Zertifizierung für
Immobilienmakler
D-1
von Poll Immobilien

Capital
MAGAZIN
FRANKFURT AM MAIN
TOP-MAKLER FRANKFURT AM MAIN
2025
★★★★★
von Poll Immobilien

FOCUS
TOP
NACHFOLGER
ANGLISCHER
2025
von Poll Immobilien

VP
5 STERNE
2025

STEFAN
UNTERNEHMEN
DES JAHRES
2025
von Poll Immobilien

SZ Institut
Innovativste
Unternehmen
2025
von Poll
Immobilien GmbH

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempton@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

Una prima impressione

In angenehmer, gewachsener Wohnlage von Altusried erwartet Sie ein Zuhause, das Großzügigkeit, Qualität und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten harmonisch vereint. Dieses architektonisch interessant gestaltete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1994 begeistert mit rund 740 m² Grundstück und ca. 233 m² Wohnfläche – ein Ort, an dem Lebensräume entstehen und Zukunftspläne wachsen dürfen. Von hier aus genießen Sie einen unverbauten Blick in die Allgäuer Alpen.

Offenheit, Licht und ein Gefühl von Zuhause

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre dieses im Landhausstil gebauten Hauses. Helligkeit und die Wahl der verbauten Materialien im weitläufigen Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss schaffen eine freundliche, einladende Stimmung. Der direkte Zugang zur Terrasse und in den vielseitig veränderbaren Garten verbindet Innen- und Außenraum auf besonders angenehme Weise – ideal für gesellige Abende, entspannte Stunden im Grünen oder spielende Kinder im eigenen Garten.

Die angrenzende Küche mit praktischer Speisekammer fügt sich funktional und stilvoll in das durchdachte Raumkonzept ein. Kurze Wege, klare Strukturen und viel Platz machen diesen Bereich zum perfekten Mittelpunkt des Familienalltags. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene komfortabel.

Flexibilität durch separate Einliegerwohnung

Ein besonderes Plus bietet die Einliegerwohnung im Erdgeschoss: Mit eigenem Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, Badezimmer und Terrasse entsteht hier eine vollwertige, unabhängige Einheit. Ob für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder, Gäste oder zur Vermietung – diese zusätzliche Wohnoption eröffnet Ihnen maximale Flexibilität und nachhaltige Perspektiven. Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Raum für Familie, Hobbys und individuelle Ideen

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Zimmer, zwei davon mit Zugang zum Balkon – Rückzugsorte mit Weitblick und Privatsphäre. Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Badewanne lädt zum Entspannen ein, während ein zusätzlicher Hauswirtschaftsraum den Alltag angenehm erleichtert. Zum besseren Verständnis sind einzelne Zimmer oder Bereiche KI generiert.

Das Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um ein weiteres Zimmer sowie praktische Abstellflächen – ideal als Homeoffice, Atelier, Gästezimmer oder kreativer Freiraum.

Wellness und Funktionalität perfekt kombiniert

Ein echtes Highlight verbirgt sich im Untergeschoss: Der private Wellnessbereich mit Sauna, Ruhezone und Dusche schafft Ihre persönliche Oase der Entspannung – unabhängig von Öffnungszeiten und Jahreszeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch Werkstatt, Vorratsraum und Heizungsraum – durchdacht, funktional und vielseitig nutzbar.

Wertige Ausstattung und zeitgemäßer Komfort

Warme Bodenbeläge wie Parkett und Kork sorgen für ein behagliches Wohngefühl. Durch den Austausch des Brenneinsatzes im Kachelofen in 2019 und mittels Unterstützung der verbauten Solaranlage erleben Sie hier energieeffizienten Wohnkomfort und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept.

Zwei Garagen und ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge und Stauraum.

Ein Haus mit Substanz, Großzügigkeit und außergewöhnlichem Potenzial.

Ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die clevere Verbindung von Eigennutzung und Vermietung – für alle, die Wert auf Raum, Qualität und eine ruhige, gewachsene Wohnlage legen.

Hier finden Sie nicht nur ein Haus – sondern den Raum für Ihr nächstes Kapitel.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

Dettagli dei servizi

- **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Massivbauweise**
- **großzügig überdachter Eingangsbereich**
- **Doppelgarage**
- **1 PKW Stellplatz**
- **Kachelofen**
- **Fenster Holz 2fach verglast**
- **Rollläden**
- **Jalousien innen**
- **Fliegengitter**
- **Einbauküche im Landhausstil**
- **Solaranlage**
- **Sauna mit Dusche und Ruhebereich**
- **Balkon**
- **Terrasse**
- **großer Garten**
- **mögliche Ausbaureserve im Dachgeschoss**
- **derzeit vermietete Einliegerwohnung von ca. 42 m² Größe**

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

Tutto sulla posizione

Nördlich von Kempten liegt -eingebettet in sanft hügelige und teils bewaldete Voralpenlandschaft- der Markt Altusried mit ca. 10.150 Einwohnern. Ein Ort für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die gerne ländlich und dennoch stadtnah mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung wohnen möchten.

Sie kennen Altusried sicherlich durch sein vielseitiges Kulturangebot auf der Allgäuer Freilichtbühne und womöglich auch durch die Aufführungen im Theaterkästle.

Beliebte Ausflugsziele vor Ort sind der Iller-Durchbruch und die Ruine bei Kalden, die Iller-Hängebrücke bei Fischers-Pfosen, aber auch die Wallfahrtskapellen im Gschnaidt.

Im Sommer lädt das beheizte Freibad zum Baden und Verweilen ein. Reitsportbegeisterte kommen auf den zahlreichen Pferdehöfen, Reitschulen und Reitanlagen im gesamten Gemeindegebiet voll und ganz auf Ihre Kosten.

Das Bildungsangebot erstreckt sich im Ortskern selbst bzw. den dazugehörigen Ortsteilen auf insgesamt fünf Kindergärten, drei Grundschulen und einer Mittelschule sowie einer bestens ausgestatteten Bücherei, welche für jedermann zugänglich ist. Auch für Musikliebhaber wird in Altusried einiges geboten, beispielsweise Instrumentenunterricht, Solo- und Chorgesang, Ballettunterricht.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind im Ort selbst sowie in den entsprechenden Ortsteilen vorhanden, ebenso wie eine hausärztliche und zahnärztliche Versorgung überall sichergestellt ist.

Die Lage der Gemeinde schmeichelt auch Berufspendlern gleichermaßen wie Reiselustigen durch ihre Nähe zum Allgäu Airport in Memmingen, welcher in einer guten halben Stunde Fahrtzeit über die etwas entfernt gelegene, tangierende Autobahn A7 sehr schnell erreichbar ist.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Kempten: 14 km
- Oberstdorf: 64 km
- Memmingen: 31 km
- München: 151 km
- Schloss Neuschwanstein: 64 km
- Lindau (Bodensee): 60 km
- Leutkirch (im Allgäu) 15 km

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26062004 - 87452 Altusried

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com