Altusried / Kimratshofen

Zuhause ankommen – Ein Rückzugsort von zeitloser Qualität

Objektnummer: 25062028

KAUFPREIS: 1.098.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 251 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 712 m^2

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25062028
Wohnfläche	ca. 251 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.098.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 105 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	02.11.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Die Immobilie

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus am grünen Ortsrand von Kimratshofen erfüllt höchste Ansprüche an Lebensqualität, Stil und nachhaltige Bauweise.

Es liegt in absoluter Ruhelage am Ende einer Sackgasse – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert spielen können und Erwachsene tief durchatmen. Links und rechts fließen weite Wiesen in sanft geschwungenem Grün am Grundstück entlang und verleihen dem Anwesen eine wohltuende Offenheit.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein wohltuendes Raumgefühl: Licht, Luft und Holz in perfekter Harmonie.

Das ökologische Architektenhaus wurde mit viel Gespür für Details gestaltet und in den vergangenen Jahren mit großer Sorgfalt instand gehalten. Der Zustand ist nahezu neuwertig – jedes Bauteil, jeder Bodenbelag, jede Fuge spricht von Qualität und einem verantwortungsvollen Umgang mit dem Gebäude.

Das Zentrum des Hauses bildet ein großzügig gestalteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einem voll integrierten Wintergarten. Durch die raumhohen Fenster und die offene Holzdecke flutet Tageslicht den Raum und schafft eine besondere Atmosphäre – lebendig und warm zugleich. Der hochwertige Kaminofen verleiht den Wohnbereichen an kühleren Tagen nicht nur wohlige Wärme, sondern auch ein Gefühl von Geborgenheit.

Die geschützte Südwest-Terrasse ist ein echtes Highlight: Sie eröffnet einen fließenden Übergang zwischen drinnen und draußen und lädt ein, die Natur in jeder Jahreszeit zu erleben. Ob sonniges Frühstück auf der Ostseite oder lange Abende unter dem Sternenhimmel – dieses Haus bietet stets den passenden Ort.

Im Dachgeschoss erwarten Sie helle Schlaf- und Arbeitsräume mit offenem Sichtgebälk, ein durchdachtes Bad mit Doppelwaschtischen und Eckwanne sowie ein hochwertiges Wohnambiente mit viel Liebe zum Detail.

Auch im Untergeschoss setzt sich die durchdachte Gestaltung fort: mit vollwertigen Arbeits- oder Praxisräumen, eigenem Eingang und separatem Sanitärbereich – perfekt für Berufstätige oder zur Nutzung als Gästequartier.

Die Ausstattung liest sich wie ein Versprechen: massive Eichenholzböden, abgeschirmte Elektroleitungen, Vollwärmeschutz mit Holzfaserputz, 3-fach-verglaste Holz-Alu-Fenster, automatisierte Jalousien und Markisen, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung, Whirlpoolwanne, Mähroboter – um nur einige zu nennen.

Die Technik des Hauses arbeitet nahezu autark und erfüllt höchste ökologische Standards (Endenergiebedarf: 14,4 kWh/m²a – A+).

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit ausgebautem Dachboden und einen liebevoll angelegten, voll eingewachsenen Garten, der das Gefühl von naturnaher Privatsphäre noch unterstreicht.

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25062028 - 87452 Altusried / Kimratshofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com