

Altusried

# Ein Ort zum Ankommen Einfamilienhaus mit Weitblick und Herz

*Número de propiedad: 25062025*



PRECIO DE COMPRA: 899.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 952 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25062025          |
| Superficie habitable | ca. 250 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 7                 |
| Dormitorios          | 5                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 2001              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 899.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2009                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 15.07.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 92.80 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2001                   |

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## Una primera impresión

Ein Zuhause mit Seltenheitswert: Dieses großzügige Einfamilienhaus mit integrierter Einliegerwohnung befindet sich in wunderschöner, sonniger Hanglage und bietet einen spektakulären Panoramablick – vom majestätischen Zugspitzmassiv bis hin zum Hochvogel. Das ca. 950?m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein liebevoll angelegtes Refugium, das Ruhe, Natur und Weitblick vereint. Jeder Quadratmeter Garten lädt zum Genießen ein: ob auf der Terrasse, im Schatten der Bäume oder im charmanten Gartenhaus – hier wird jeder Moment zum Urlaub.

Das Haus wurde über viele Jahre hinweg von seinen Besitzern mit Sorgfalt und Hingabe gepflegt. Es befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand – vollständig instand gehalten, ohne Wartungsstau – und kann sofort bezogen werden. Die großzügige Raumaufteilung bietet Wohnkomfort auf hohem Niveau. Herzstück ist der rund 40?m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse. Die große Wohnküche verbindet Funktionalität mit Behaglichkeit – ideal für gesellige Familienmomente.

Im Haus integriert befindet sich eine ca. 50?m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit eigenem Schlafzimmer, Bad und Küche – perfekt geeignet für Gäste, zur Vermietung oder für Mehrgenerationenwohnen. Auch an Komfort wurde nicht gespart: elektrische Rollläden, Kamin, hochwertige Bodenbeläge (Parkett, Fliesen, Laminat, Teppich), Gäste-WC, Balkon, Keller und vieles mehr sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Die Außenanlagen sind durchdacht und großzügig gestaltet: Eine Doppelgarage, ein sehr großer Vorplatz mit zusätzlichem Stellplatz für ein Wohnmobil sowie ein gepflegtes Gartenhaus bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Freizeit und Hobbys. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnsiedlung mitten im Ortsteil Krugzell – umgeben von Natur, und doch hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Kindergarten, Schule und öffentliche Verkehrsmittel sind direkt im Ort vorhanden. Kempten sowie die A7 sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit mit Gemütlichkeit, Aussicht mit Geborgenheit – ein Ort, an dem man bleiben möchte.

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## Detalles de los servicios

### Allgemein

- Sehr gepflegter Zustand, laufend instandgehalten, sofort bezugsbereit
- Großzügiges Einfamilienhaus mit integrierter Einliegerwohnung (ca. 50?m<sup>2</sup>)
- Grundstück in leichter Hanglage mit Alpenpanorama von der Zugspitze bis zum Hochvogel
- Elektrische und manuelle Rollläden, TV-/Radio-Anschlüsse in mehreren Räumen
- Fenster überwiegend Iso-2-fach verglast (Holz oder Kunststoff)
- Teilweise Holzdecken, Edelputz und Kellenputz an Wänden
- Fenster größtenteils mit Schließzylindern

### Dachgeschoss

- Giebelhohe Raumhöhe, Innenputz, teilweise Holzverschalung an Decken
- Fenster Holz / Kunststoff-Giebelfenster (2-fach verglast, 2006)
- Auslegeware, Korkbelag, Abstellkammer mit PVC
- Bad mit Handtuchheizkörper, Spiegelschrank, gefliest
- Komplett überdachter Balkon, gefliest

### Erdgeschoss

- Eingangsbereich gefliest, teils Fußbodenheizung
- Fenster Holz mit Maserung innen / weiß außen, Isolierverglasung zweifach
- Wohnzimmer mit Panoramafenster, Schwedenofen, elektr. Rollläden, Parkettboden
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu Balkon/Terrasse, Insektengitter
- TV-/Radioanschluss
- Neuwertige Küche mit Zugang zum Balkon, Spülmaschine, Cerankochfeld
- Großgeräte von NEFF und MIELE. Frühstücksecke, Speis mit Fenster
- Gäste-WC mit Mosaikfliesen, Spiegelschrank, Edelputz
- Holzoptik bei Türblättern/-zargen, Gegensprechanlage

### Gartengeschoss

- Haus und Doppelgarage vollständig unterkellert, separate Ausgänge
- Werkstatt mit Heizung, Regale, Lagerraum
- Waschküche mit Außenanschluss für Trockner-Abluft
- Heizungsraum mit Öl-Niedertemperatur-Heizung
- Entkalkungsanlage (Salz), gedämmte Rohrleitungen
- Feuerschutztür zu Öltanks
- Gäste-WC beheizt, Vorraum mit Heizung, Stromkasten, optionaler Zähler für ELW möglich
- Große Kellerräume
- Einliegerwohnung im UG (ca. 50?m<sup>2</sup>)

- Eigener Flur, Fliesenboden, Garderobenbereich
- Wohn-/Esszimmer mit Laminat, Terrassenzugang als separater Eingang
- Neuwertige Küche, Cerankochfeld, Kühlschrank, Frühstücksecke
- Bad mit Dusche, Fenster, Waschtisch, Spiegelschrank
- Decken teilweise mit Holz

#### Außenbereich

- Großzügiger Doppelgaragenbereich mit Sektionaltor, elektrischer Zugang
- Wohnmobilstellplatz, gepflasterter Vorplatz, Zugang trockenen Fußes ins Haus
- Überdachte Terrasse, gepflegter Garten mit Stadl, Rasenroboter, traumhaftem Weitblick
- Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus dem Jahr 2001 an der West-Fassade

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## Todo sobre la ubicación

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 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.

Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind im Ort selbst sowie in den entsprechenden Ortsteilen vorhanden, ebenso wie eine hausärztliche 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

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25062025 - 87452 Altusried

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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