

Altusried

# RESERVIERT: Heimeliges Wohnen mit Weitblick

Objektnummer: 24062016



KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 379 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

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

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062016	Kaufpreis	585.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1987		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.05.2034	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



**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.

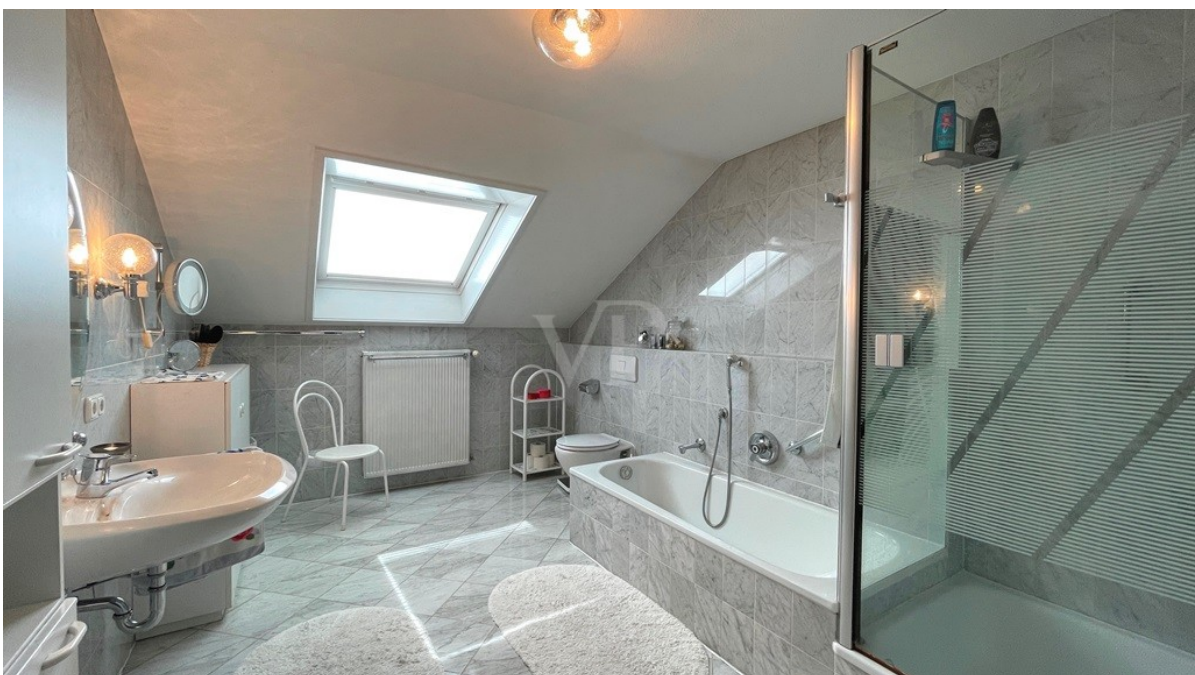
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)






Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Peer Bjessemmer

WIR BILDEN AUS 2024

BELLEVUE Best Report 2024

Allgäu MARKEN PARTNER

Karlberg Compliance

CITY MANAGEMENT KEMPTEN

DEKRA

Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.

Capital ANLAGEPLUS Top-Makler Kempten

FOCUS TOP ANLAGEPLUS 2024

VP 5 SEITEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Reihenendhaus in der Festspielgemeinde Altusried präsentieren zu dürfen. Gelegen in einem ruhigen Wohngebiet, bietet dieses Haus einen idyllischen Rückzugsort mit hervorragender Anbindung an lokale Annehmlichkeiten. Ein Highlight des Hauses ist zweifellos der großzügige Wintergarten, der nahtlos zur angrenzenden Terrasse übergeht. Von den zwei Balkonen, im Obergeschoss und Dachgeschoss, genießen Sie einen atemberaubenden Weitblick bis in die Alpen. Das Grundstück selbst ist schön eingewachsen und vermittelt ein Gefühl von Privatsphäre und Naturverbundenheit. Im Inneren erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ausgestattet mit einem effizienten Kachelofen, der vom Flur aus mit Holz versorgt wird und in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss sowie ein weiteres Bad im Untergeschoss bieten ausreichend Komfort für eine Familie oder Gäste. Das Haus verfügt über vier Schlafzimmer und bietet genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zu den Annehmlichkeiten der Immobilie zählen auch eine Sauna, eine Garage, sowie eine in 2011 installierte PV-Anlage. Diese liefert 6KW/h. Im Ort findet sich die Spielstätte der berühmten Altusrieder Festspiele, die Kulturinteressierten einzigartige Erlebnisse bietet. Mit diesem Zuhause erwerben Sie nicht nur eine Immobilie, sondern auch ein Stück Lebensqualität. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von diesem charmanten Zuhause zu überzeugen. Ein Ort, der das Potenzial hat, Ihr neues Traumhaus zu werden.

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Ausstattung und Details

- Massiv gebautes Reiheneckhaus aus dem Jahr 1987
- Einzelgarage und zusätzlicher Frestellplatz
- Öl-Zentralheizung mit Erdtank im Garten
- es handelt sich um eine Niedertemperaturheizung der Marke Viessmann / Klöckner
- die aufgesetzte Heizungsregelung kann die Wärmezufuhr absenken
- Photovoltaik aus 2011
- 2 Balkone
- 1 Wintergarten mit angrenzender Terrasse
- Zweifach verglaste Holzfenster mit innenliegenden Sprossen
- Holztreppen
- Kachelofen im Wohn-Essbereich vom Flur aus zu beheizen.
- "Stäbchenparkett" in allen Wohnräumen
- Gäste-WC mit Garderobenbereich
- zwei zusätzliche Wohnräume im Gartengeschoss
- zwei Bäder
- insgesamt vier Schlafzimmer

Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried

## Alles zum Standort

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 - Leutkirch: 16 km -Oberstdorf: 64 km -Memmingen: 31 km -München: 151 km -Schloss Neuschwanstein: 64 km -Lindau (Bodensee): 60 km



**Objektnummer: 24062016 - 87452 Altusried**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 185.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24062016 - 87452 Altusried

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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