

Kinsau

großzügiges Einfamilienhaus mit Ausbaupotential

Objektnummer: 25142010



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

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

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Auf einen Blick

Objektnummer	25142010
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	785.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 230 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	53.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.07.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

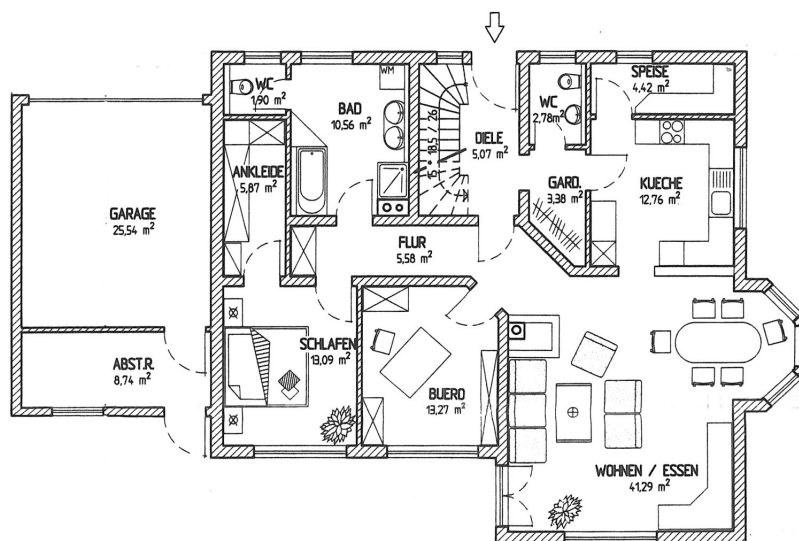
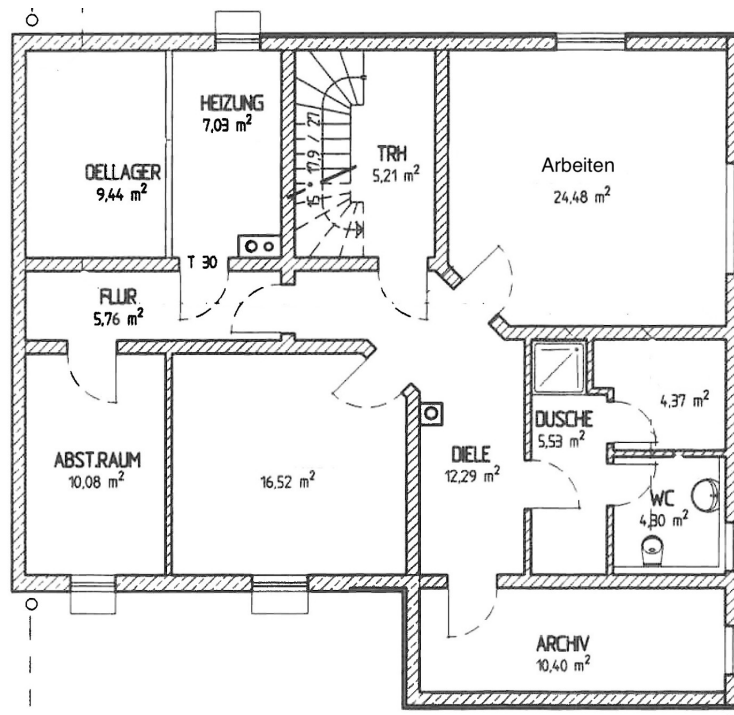
kontaktieren Sie
uns gerne

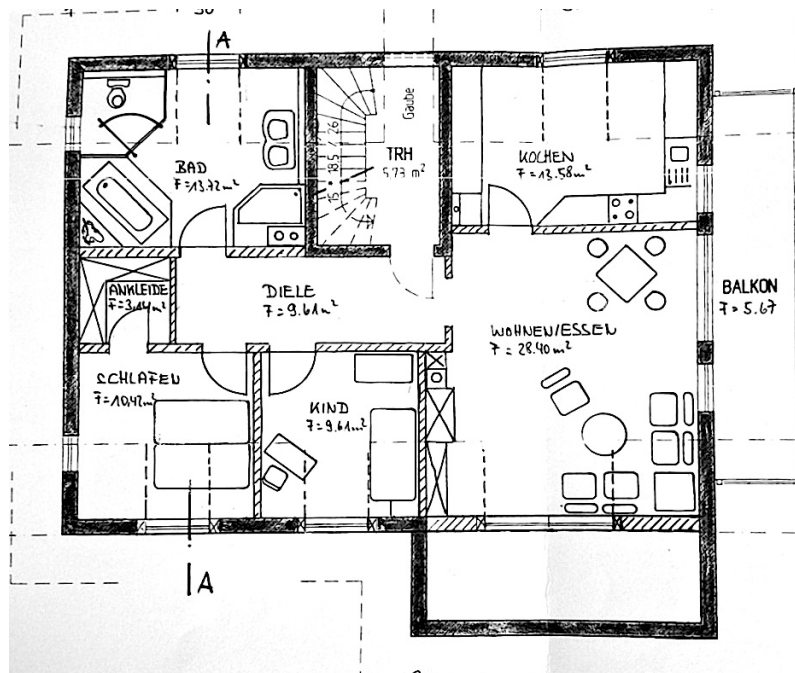
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Ein erster Eindruck

Das schicke und energetisch, nachhaltig errichtete Einfamilienhaus liegt in einer sehr ruhigen Wohnsiedlung von Kinsau. Durch die 4,5 Zimmer bietet dieses Haus genügend Platz für Ihre Familie. Durch die großzügige Ausbaureserve im DG, von ca. 95 qm, können weitere 3 Wohn- bzw. Arbeitsräume geschaffen werden.

Im EG befinden sich zwei Schlafzimmer, eines mit Ankleide, das großzügige Wohn-/Esszimmer, eine Diele, ein schickes Bad, zwei Wc's, eine Speisekammer und die edle Küche, mit hochwertigen Elektrogeräten. Die tolle Belichtung, der gemütliche Essbereich und der Kachel-/Grundofen erzeugen sofort eine Wohlfühlatmosphäre. Vom Wohn- und Essraum gelangen Sie direkt auf die Westterrasse, bzw. den großzügigen Garten. Der Garten ist nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet, so dass Sie zu jeder Tageszeit die Sonne genießen können.

Das OG ist, wie eingangs erwähnt, zum Ausbau vorbereitet. Durch den direkten Zugang zum OG im Eingangsbereich, eignet sich das Haus hervorragend für "Mehrgenerationenwohnen", einen separaten Gästebereich oder weitere Büroräume.

Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich zu den üblichen Abstell- und Technikräumen auch ein weiterer, gut belichteter Wohn-/Arbeitsraum, ein Hobbyraum und ein Duschbad.

Die gepflasterte Doppelgarage sowie der zusätzliche Carport bieten Platz für 3 Fahrzeuge. Vor der Garage können weitere Fahrzeuge abgestellt werden. Die Garage erfreut Sie mit einem elektrischen Tor, Strom und Licht sowie einem Zwischenboden um weiteren Stauraum zu schaffen. Durch die Garage gelangen Sie direkt in das großzügige Gartenhaus, welches mit einem massiven Boden und ebenfalls Strom/Licht ausgestattet ist.

Das Haus befindet sich in sehr gut gepflegtem Zustand und ist mit hochwertigen Zusatzausstattungen und Einbauten eingerichtet. Die Doppelgarage, der Carport, der Kachelofen, die hochwertige Küche, das Gartenhaus, die Gartenpumpe, die Badmöbel das Esszimmer mit hochwertigen Einbauten, die Markise, mit einem Gesamtneuwert von ca. 95 T€ sind im Kaufpreis bereits enthalten. Im Westen des Grundstücks wird das Dorf erweitert, genaue Informationen hierzu erhalten Sie gerne auf Rückfrage, bzw. auch auf der Webseite der Verwaltungsgemeinschaft Reichling. Das Haus ist in Abstimmung ab dem 4. Quartal 2025 verfügbar. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Ausstattung und Details

- nachhaltige Fliesenböden
- hochwertige Parkettböden
- elegante Echtholztüren
- Kachel-/Grundofen
- sehr helle Wohn-/Arbeitsräume
- 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Ausbaureserve im DG, Ausbau bereits vorbereitet
- teilweise Einbauspots in den Decken
- offene Küche mit Natursteinarbeitsplatte
- Essbereich mit hochwertigem Tisch und Eckbank und Deckenspiegel
- zwei Badezimmer, eines mit Wanne und Dusche
- zwei Waschbecken im Bad
- Badmöbel & Handtuchheizkörper
- großzügige Süd-/Westterrasse mit Markise
- Solarthermieanlage
- Südbalkon
- Doppelgarage
- Carport

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Alles zum Standort

Eingebettet in eine der schönsten Regionen Bayerns liegt das Haus in einer sehr ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage. Kinsau hat ca. 1050 Einwohner und befindet sich etwa 20 Kilometer westlich des Ammersees. Das Ortsbild ist geprägt durch die Pfarrkirche St. Matthäus, den imposanten Pfarrhof sowie die Schlosswirtschaft. Die Lage von Kinsau zwischen der Romantischen Straße im Westen und dem Lech im Osten macht das Dorf für Einheimische und Feriengäste zu einem attraktiven Aufenthaltsort.

Von Kinsau aus, sind Sie in ca. 15 Minuten auf der Autobahn A 96. Die nächstgelegene Zuganbindung in Landsberg, Kaufering oder Schongau, erreichen Sie ebenfalls in ca. 10-15 Minuten.

Die nächst größeren Städte wie Landsberg, Schongau und Dießen erreichen Sie in ca. 15 Minuten. München und Augsburg befinden sich in ca. 45 Minuten Entfernung.

Gaststätten, ein Kindergarten, ein Arzt und Einkaufsmöglichkeiten sind direkt am Ort und in näherer Umgebung. In Kinsau gibt es ein vielfältiges Vereinsangebot wie z. B. einen Fußballclub, einen Schützenverein, einen Tennis- und Gymnastikverein, einen Musikverein, usw.. Die Bevölkerung engagiert sich sehr für ihre Heimatgemeinde und bindet gerne Neubürger ein.

Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Ausreiten, Radeln und Wandern ein. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung. Im Winter erreichen Sie in einer knappen Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Wohnen Sie dort, wo andere gerne Urlaub machen.

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25142010 - 86981 Kinsau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com