Kraftisried

Puristisches Wohnen mit Feinsinn und Gespür

Property ID: 25062003

PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 213 m² • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 620 m²

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

At a glance

Property ID	25062003
Living Space	ca. 213 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	2021
Type of parking	2 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.190.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	09.04.2034
Power Source	Gas

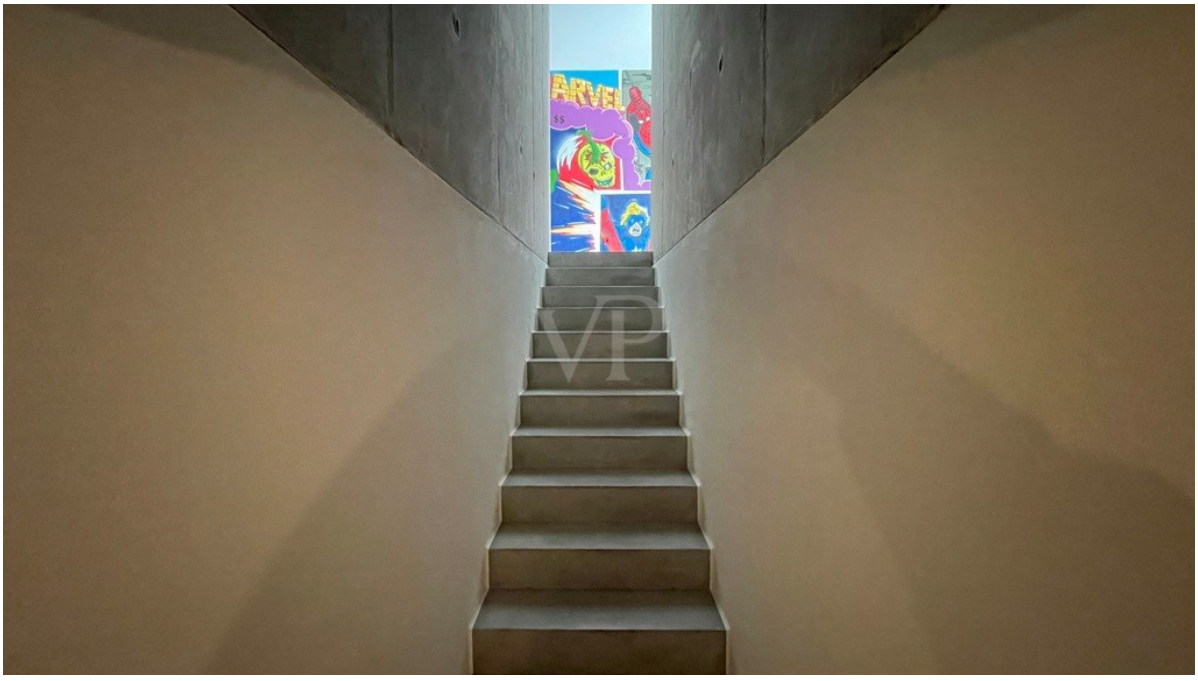
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	61.73 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property



Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

The property

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

A first impression

Puristisches Wohnen in Vollendung – Stil trifft Ruhe In einem modernen, idyllisch ruhigen Wohngebiet erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zuhause – ein architektonisches Statement für alle, die reduziertes Design, hochwertige Materialien und naturnahes Wohnen schätzen. Der freie Blick ins Grüne verleiht diesem Haus eine besondere Atmosphäre aus Gelassenheit und Klarheit. Die klare Formensprache des Gebäudes wird durch die sorgfältig ausgewählten Materialien unterstrichen: Sichtestrichböden und Betonwände treffen auf warme Akzente aus edlem Lärchenholz. Maßgefertigte, schwarze Schreiner-Möbel fügen sich harmonisch in das minimalistische Gesamtkonzept des Haupthauses ein und schaffen gleichzeitig funktionale wie stilvolle Lösungen. Ein besonderes Highlight bildet die Fassade mit einem eigens gestalteten Holzaußensichtschutz – ein echtes Designmerkmal, das Privatsphäre schafft und zugleich architektonischen Charakter beweist. Neben der Hauptwohnung bietet die separate Einliegerwohnung mit hochwertigen weißen Einbaumöbeln, modernen Fliesen und Türen aus Lärchenholz zusätzlichen Raum – ideal für Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung. Auch hier setzt sich das durchdachte Gestaltungskonzept fort. Ein Rückzugsort für alle Sinne – reduziert aufs Wesentliche, dabei kompromisslos in Qualität und Design. Lassen Sie sich begeistern von der Verbindung aus moderner Architektur, naturnaher Lage und einzigartiger Ausstattung.

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

Details of amenities

- Grünbeck Entkalkungsanlage
- Gas-Brennwertheizung mit Solarthermie
- Photovoltaikanlage auf dem Dach und Batteriespeicher
- 2 Carports mit Wallboxen
- großzügige Räume im Untergeschoss
- Massivholzschränke im Bad im Kaufpreis enthalten
- gedämmte Mauersteine für die Außenwände verwendet
- offen gestaltetes Dach mit Sparrendämmung
- modernste Optik durch die Verwendung von Sichtestrich und Beton in Verbindung mit warmen Lärchenholz
- Glasfaseranschluß vorhanden
- Raumhöhe im Erdgeschoss 2,51 m
- barrierearmer Einliegerbereich
- Kniestockhöhe im Dachgeschoss 2,05 m bis Dachhöhe
- Plissées in den Schlafräumen
- Mückenschutztüren vor allen Ausgängen auf den großen Balkon
- sehr hochwertige Schreinerküchen im Haupthaus und der Einliegerwohnung im Kaufpreis
enthalten

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

All about the location

Zwischen Kempten und Marktoberdorf, an der Landesgrenze zum Oberallgäu, liegt die Gemeinde Kraftisried. Auf einer Fläche von ca. 16 km² und einer Höhe von über 800 Meter ü.N.N. lebt es sich mit ungefähr 770 Mitmenschen beschaulich, aber nicht weniger agil. Eine intakte Infrastruktur nebst Schule, Mehrzweckhalle und Vereinswesen zeugen von einer gebührenden Selbständigkeit innerhalb der Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau. Der Gemeindebereich von Kraftisried ist über die Bundesstraße B12 sehr gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Von hieraus erschließen sich Kempten, als auch Marktoberdorf in je ca. 10 Minuten Fahrzeit. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erlaubt zudem eine gute Erreichbarkeit zu weiterführenden Bildungseinrichtungen und Kultur- / Freizeitangeboten in der Umgebung. Über die Autobahnen A7 und A96 können zudem die Landeshauptstadt München, der Allgäuflughafen Memmingen, als auch weitläufigere Ziele, wie Lindau oder Füssen, zügig bereist werden. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Oberstdorf: 59 km -Memmingen: 44 km -München: 113 km -Schloss Neuschwanstein: 59 km -Lindau (Bodensee): 112 km

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 61.73 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Property ID: 25062003 - 87647 Kraftisried

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu
E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com