

Kinsau

# großzügiges Einfamilienhaus mit Ausbaupotential

*CODE DU BIEN: 25142010*



PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## En un coup d'œil

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25142010                         |
| Surface habitable      | ca. 165 m²                       |
| Type de toiture        | à deux versants                  |
| Pièces                 | 4.5                              |
| Chambres à coucher     | 3                                |
| Salles de bains        | 2                                |
| Année de construction  | 1998                             |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x Garage |

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 749.000 EUR                                                           |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.    |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                |
| Surface de plancher          | ca. 230 m²                                                            |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.07.2029           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 53.10 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1998                                        |

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

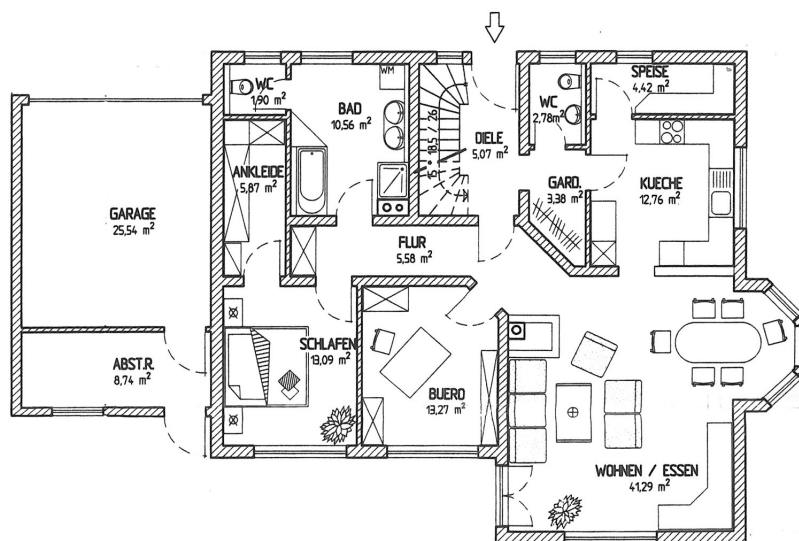
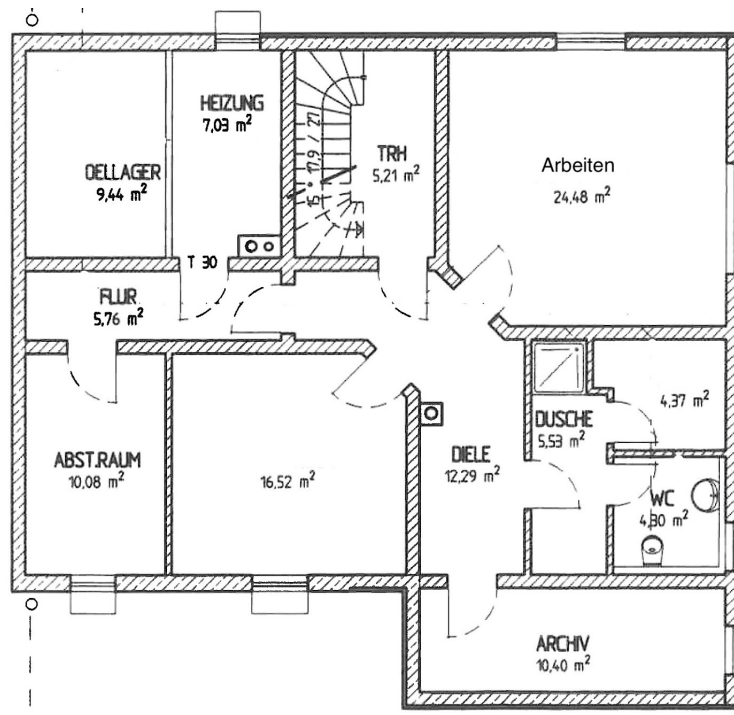
kontaktieren Sie  
uns gerne

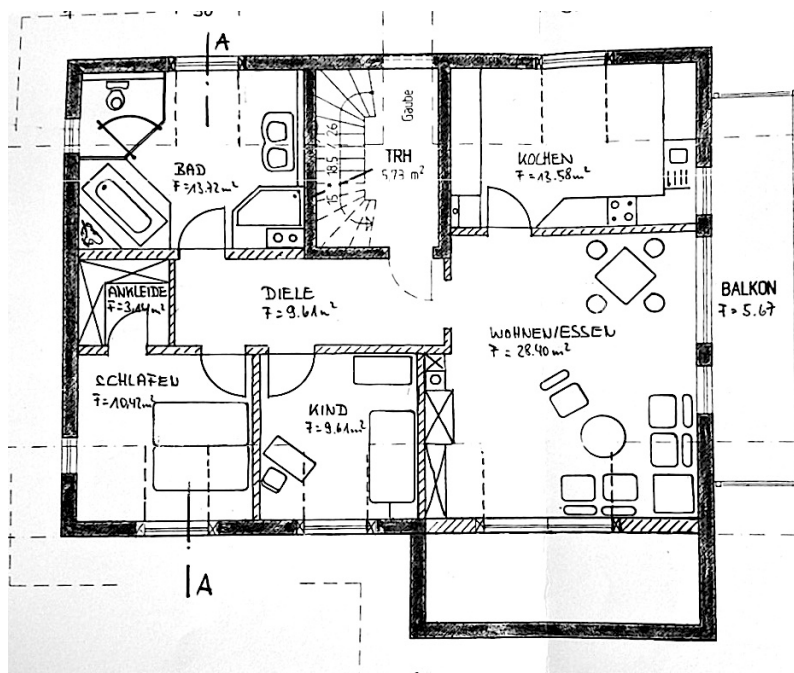
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Tout sur l'emplacement

Eingebettet in eine der schönsten Regionen Bayerns liegt das Haus in einer sehr ruhigen und dennoch verkehrsgünstige Lage. Kinsau hat ca. 1050 Einwohner und befindet 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 den Lech im Osten machen das Dorf für Einheimische und Feriengäste zu einem attraktiven Aufenthaltsort.

Von Kinsau aus, sind Sie in ca. 15 Minuten auf der Autoban 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.

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 53.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25142010 - 86981 Kinsau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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