

Kinsau

großzügiges Einfamilienhaus mit Ausbaupotential

???????? ?????: 25142010

www.von-poll.com???? ??: 785.000 EUR • ??: ca. 165 m² • ??: 4.5 • ??: 800 m²

???????? ??????????: 25142010 - 86981 Kinsau

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ??? ??????

???????? ??????????	25142010
????????????	ca. 165 m ²
????? ??????	?????????????? ?????
????????	4.5
???????????? ??	3
??????????	
????????	2
???? ?????????????	1998
????? ?????????????	1 x ?????????? ??
	?????????????, 2 x
	??????

????? ??????	785.000 EUR
?????	????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision 3,57
	% (inkl. MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises.
????? ??????????????	2024
????????	??????
?????????????	
????????????????????	ca. 230 m ²
?????	
??????	????????, WC
	????????????, ?????,
	?????, ?????????

???????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	53.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.07.2029	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????? ?????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1998

??????? ???????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ???????



???????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ????????



??????? ???????? : 25142010 - 86981 Kinsau

?? ????????



???????? ?????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ???????



???????? ?????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ???????



???????? ???????? : 25142010 - 86981 Kinsau

?? ????????



??????? ???????? : 25142010 - 86981 Kinsau

?? ????????



???????? ?????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ???????



???????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

?? ????????



??????? ???????? : 25142010 - 86981 Kinsau

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

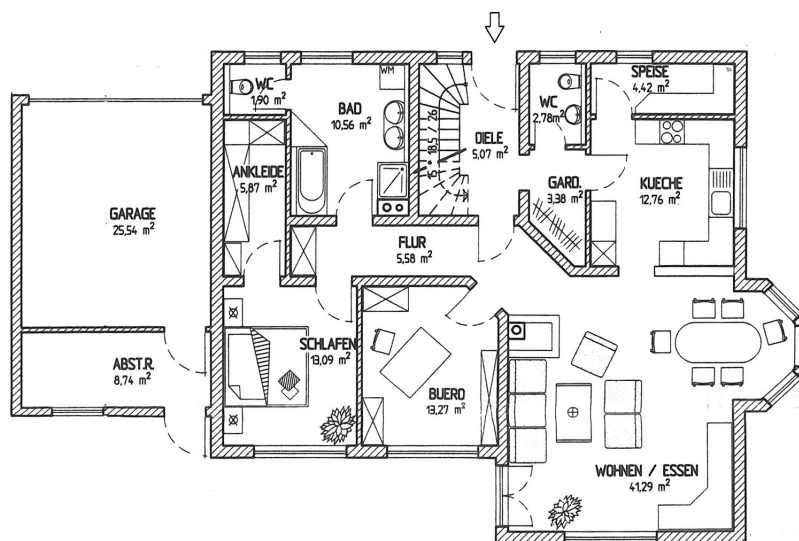
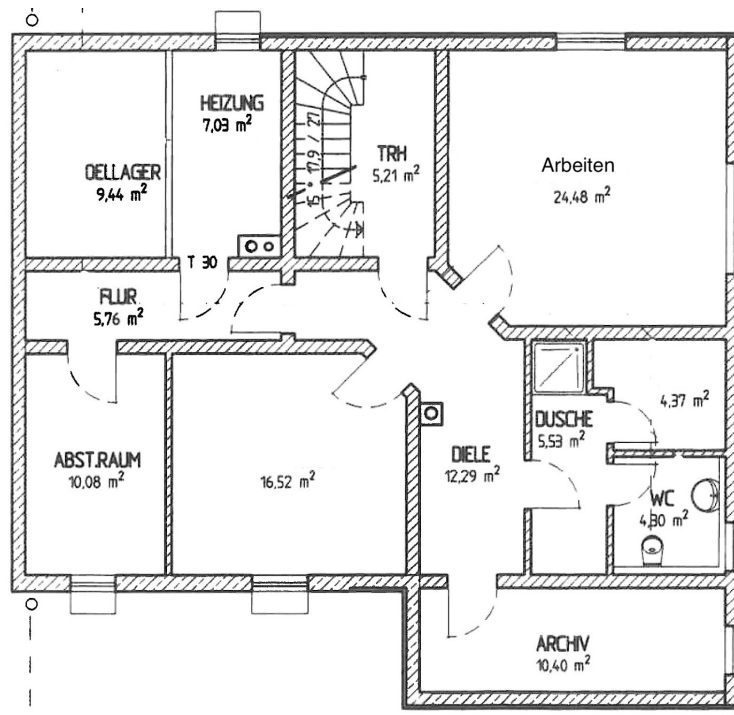
kontaktieren Sie
uns gerne

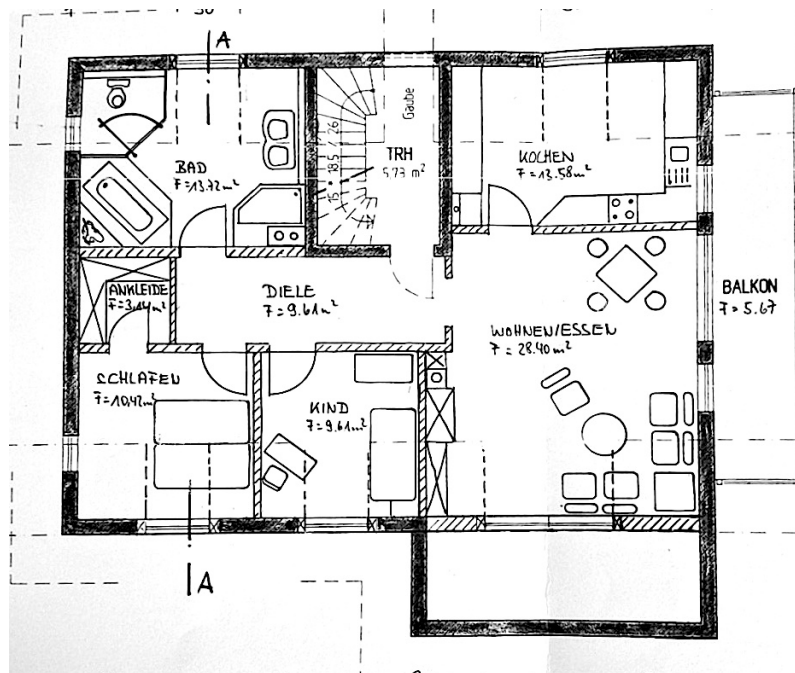
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????? : 25142010 - 86981 Kinsau

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

??? ?????? ???????????

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.

??????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

??? ??? ??? ???????????

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 nächstegelegene 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.

??????? ?????????: 25142010 - 86981 Kinsau

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25142010 - 86981 Kinsau

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com