

Exposé

Landhaus in Altusried

Hochwertiges Landhaus mit Einliegerwohnung - KFW 40 Plus, Sauna und idyllischem Garten in Altusried



Objekt-Nr. **OM-323811**

Landhaus

Verkauf: **1.295.000 €**

Ansprechpartner:
Emily Mack

Wilhelm-Tell-Straße 4
87452 Altusried
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	770,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	218,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Landhaus wurde im Jahr 2020 in nachhaltiger und ökologischer Bauweise erbaut und vereint moderne Technik mit außergewöhnlichem Komfort. Der Eigentümer, ein erfahrener Holzbau-Spezialist, hat seine langjährige Expertise in jedes Detail dieses Hauses eingebracht, was sich in der hohen Qualität und durchdachten Bauweise widerspiegelt. Das Haus erfüllt den KFW 40 Plus Standard und zeichnet sich durch eine herausragende Energieeffizienz sowie ein gesundes Raumklima aus – ein wahres Meisterwerk modernen Bauens.

Die großzügige Wohnfläche von 218 m², verteilt auf das Haupthaus (180 m²) und eine Einliegerwohnung (38 m²), bietet Ihnen reichlich Platz für individuelle Entfaltung. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre, die zum Wohlfühlen und Verweilen einlädt. Große Fenster eröffnen einen freien Blick in den liebevoll gestalteten Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem großzügigen Wohnbereich auch eine Technikzentrale, ein Gäste-WC und ein weiteres Zimmer, das vielfältig genutzt werden kann. Das Obergeschoss beherbergt vier Zimmer, darunter ein luxuriöses Masterbad mit integrierter Sauna sowie ein weiteres Badezimmer. Die hochwertige Ausstattung mit Massivholzparkett, Wandheizung und einem KNX-Bussystem sorgt für maximalen Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Für Liebhaber traditioneller Heiztechnik besteht die Möglichkeit, einen Kachelofen zu integrieren – eine perfekte Ergänzung zum umweltfreundlichen Heizsystem der Pelletheizung (Ökofen), das für eine nachhaltige und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Die separate Einliegerwohnung, die ebenfalls in hervorragender Qualität erbaut wurde, eignet sich ideal für Gäste oder zur Vermietung. Sie umfasst eine Wohnküche, ein Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer.

Der Garten mit seiner großzügigen Terrasse bietet viel Raum für Entspannung und Freizeit. Ob beim Grillen oder einfach beim Genießen der Sonne – hier finden Sie den idealen Rückzugsort. Die mit Glas überdachte Terrasse sorgt dafür, dass Sie auch bei wechselhaftem Wetter geschützt bleiben und Ihre Freizeit im Freien genießen können.

Durch die Verwendung natürlicher Materialien wie Holz und Holzfaserverplatten sowie einer durchdachten, modernen Heiztechnik erfüllt dieses Haus höchste ökologische Standards und sorgt für ein gesundes und angenehmes Raumklima.

Dieses Landhaus bietet Ihnen nicht nur erstklassigen Wohnkomfort, sondern auch ein Zuhause, das von Nachhaltigkeit und dem Wissen eines erfahrenen Holzbau-Experten geprägt ist. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Qualität dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ausstattung

Die Ausstattung dieses Hauses vereint höchste Qualität, natürliche Materialien und modernen Komfort. Der gesamte Wohnbereich ist mit massivem Eichenparkett ausgestattet, das dem Haus eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht und zugleich für ein gesundes Raumklima sorgt. Besonders hervorzuheben ist die Eichentreppe, die sich durch ihre schlichte Schönheit und hohe Qualität auszeichnet und ohne den Einsatz von Spreeholz gefertigt wurde.

Im Bad sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme und trägt zur Wohlfühlatmosphäre bei. Im restlichen Haus wird durch eine Wandheizung eine gleichmäßige, behagliche Temperatur erreicht, die für höchsten Komfort sorgt und gleichzeitig energieeffizient ist.

Das gesamte Haus wurde mit massiven Holz- und Holzfaserverplatten gebaut, wodurch eine ökologische Bauweise gewährleistet wird. Auf den Einsatz von Spanplatten und industriellen Materialien wurde bewusst verzichtet, um ein gesundes und nachhaltiges Wohnumfeld zu schaffen. Diese natürlichen Baustoffe fördern ein ausgezeichnetes Raumklima und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die maßgefertigten Möbel aus Eichenholz, wie etwa die eingebauten Gardemobeschränke und Badmöbel, fügen sich nahtlos in das durchdachte Design des Hauses ein und unterstreichen das gehobene Ambiente. Jedes Detail wurde sorgfältig geplant, um ein luxuriöses und komfortables Wohnerlebnis zu bieten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Lage in Altusried, einer malerischen Gemeinde im Allgäu. Die Umgebung besticht durch ihre natürliche Schönheit und bietet Ihnen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, sei es beim Wandern, Radfahren oder einfach beim Genießen der Allgäuer Landschaft.

Die Nachbarschaft ist besonders familienfreundlich und geprägt von vielen jungen Familien sowie Kindern jeder Altersgruppe. Diese gemütliche, aufgeschlossene Gemeinschaft sorgt für ein harmonisches Umfeld, das perfekt für das Aufwachsen von Kindern ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Spielmöglichkeiten und sichere Verkehrswege, die das Leben in dieser Gegend besonders lebenswert machen.

Trotz der ländlichen Idylle ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Die Busverbindung nach Kempten und Leutkirch ist sehr gut, sodass Sie in kürzester Zeit in den beiden Städten sind. Kempten, das pulsierende Zentrum der Region, ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet Ihnen eine ausgezeichnete Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten sowie eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Auch Leutkirch, mit seinem charmanten Stadtbild und einem breiten Freizeitangebot, ist bequem zu erreichen.

Die Region rund um Altusried zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität, eine gute Infrastruktur und ein familienfreundliches Umfeld aus. Hier finden Sie nicht nur Ruhe und Natur, sondern auch alles, was für ein erfülltes und abwechslungsreiches Leben nötig ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Parkplatz & Garten

Exposé - Galerie



Frontansicht Haustür



Süd-West-Ansicht

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG Treppe

Exposé - Galerie



EG Eingangsbereich



EG WC

Exposé - Galerie



EG WC



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Esszimmer

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Terrasse

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



EG Arbeitszimmer



OG Treppe

Exposé - Galerie



OG Treppe



OG Waschraum

Exposé - Galerie



OG Bad 1



OG Bad 1

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 2



OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 3



OG Schlafzimmer Master

Exposé - Galerie



OG Masterbad



OG Masterbad

Exposé - Galerie



OG Masterbad



OG Masterbad Sauna

Exposé - Galerie



OG Masterbad



OG Masterbad



West-Ansicht

Exposé - Galerie



EG Technikraum



EG Technikraum



Einlieger Küche

Exposé - Galerie



Einlieger Parkplatz



Einlieger Eingang

Exposé - Galerie



Einlieger Eingang



Einlieger Küche

Exposé - Galerie



Einlieger Bad



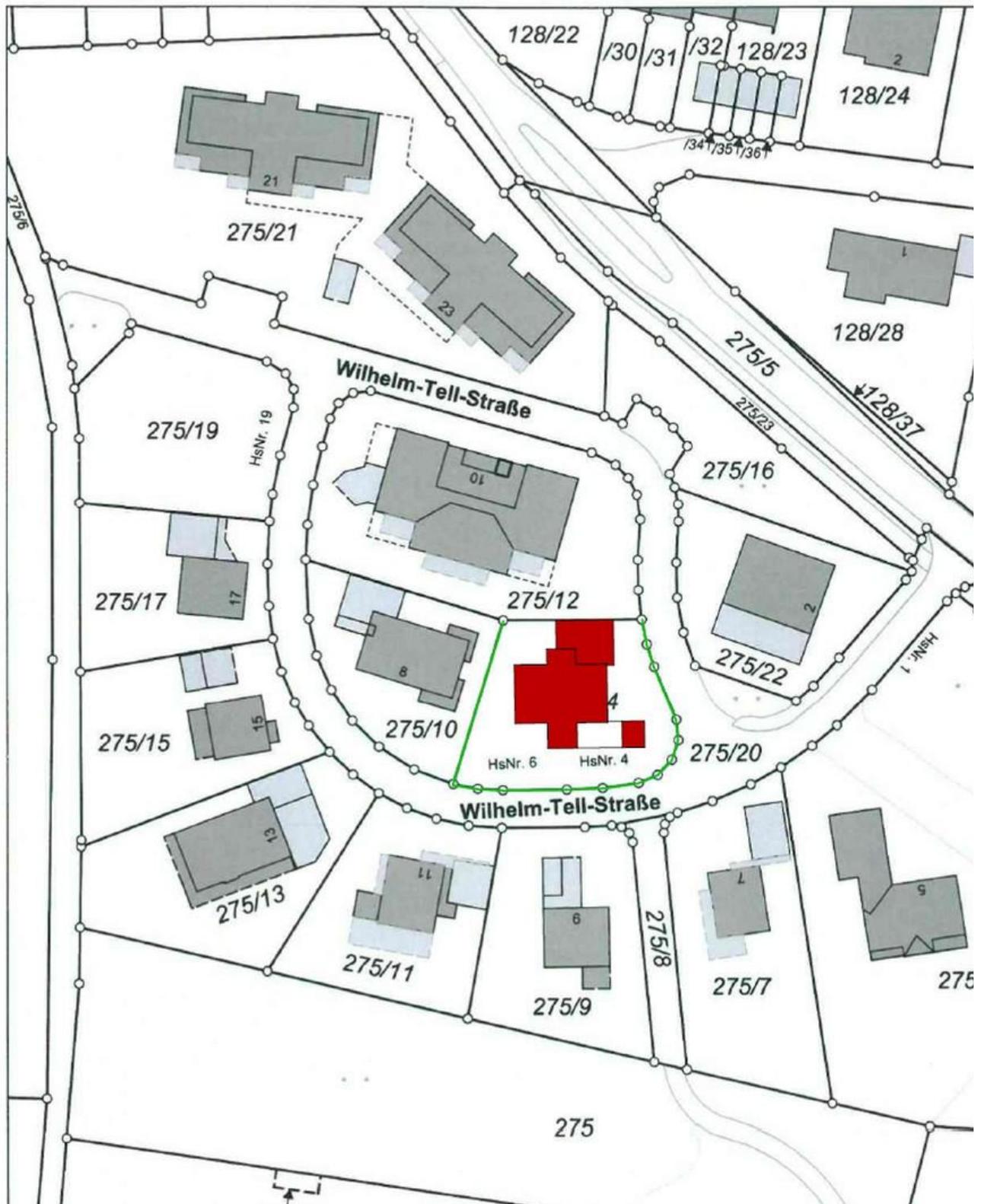
Einlieger Terrasse

Exposé - Galerie



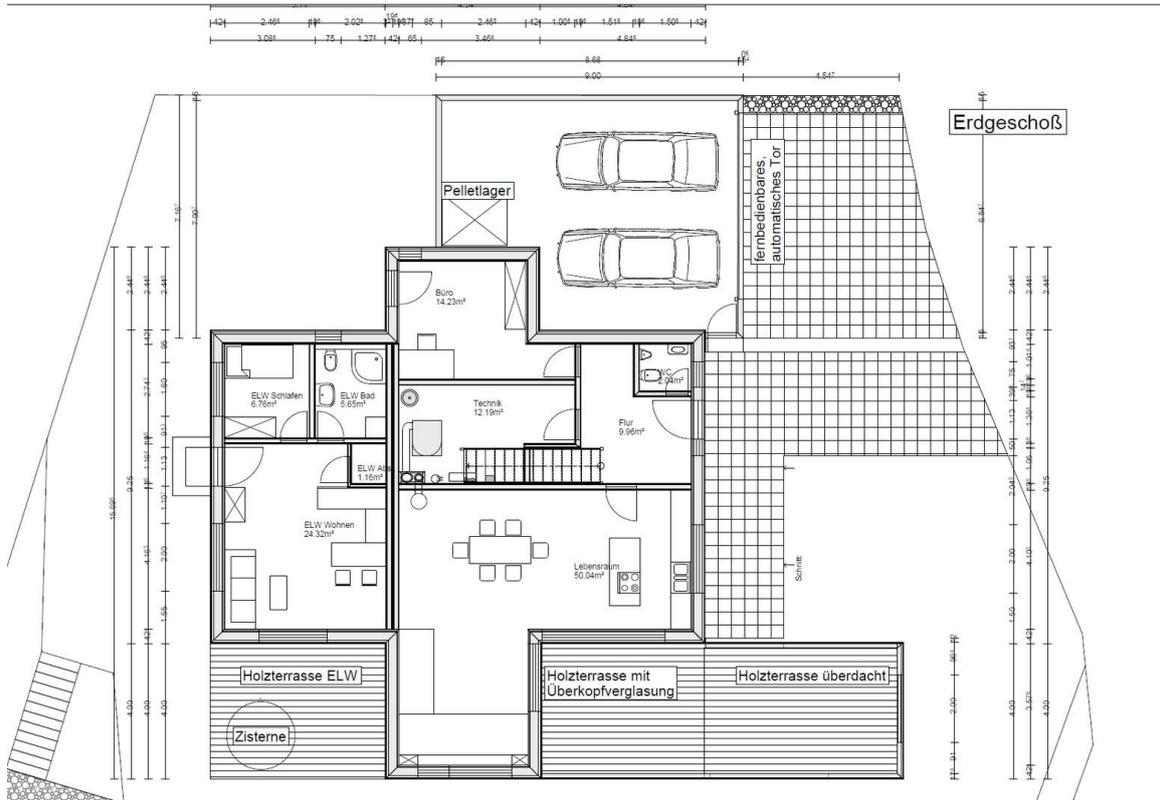
Eingang Einlieger

Exposé - Grundrisse

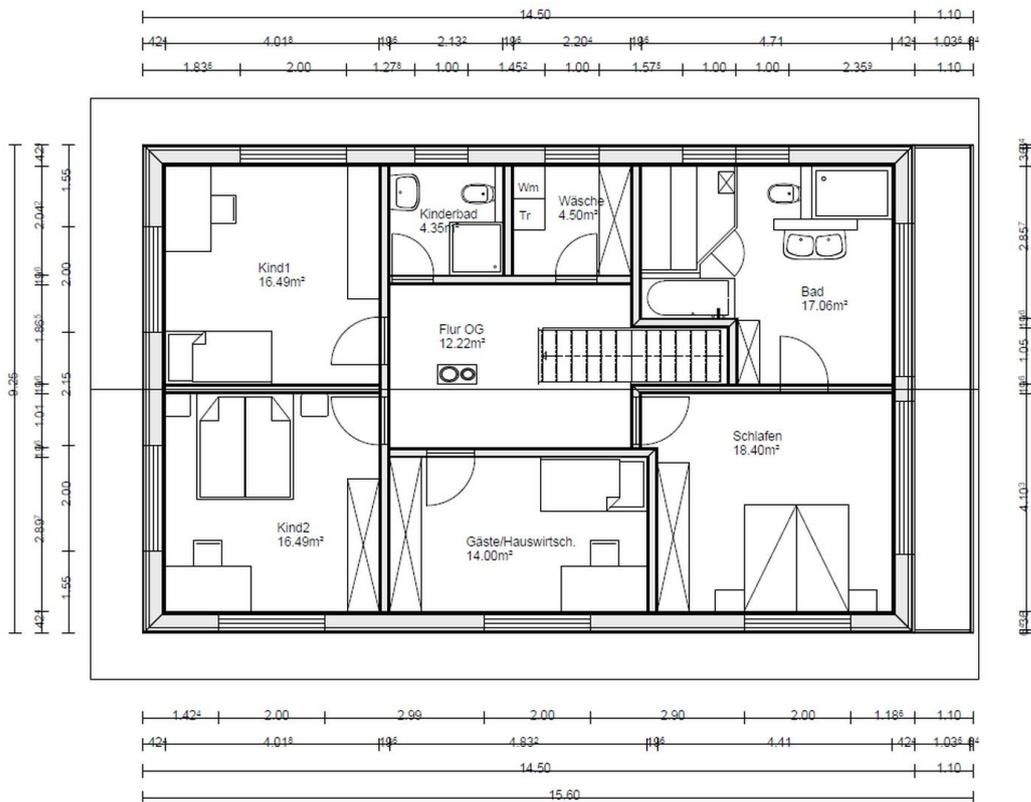


Lageplan

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss

BEM