

Kempton

Raum für heute. Potenzial für morgen. Im Stiftallmey.

Objektnummer: 25062047



KAUFPREIS: 810.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,33 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 782 m²

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	25062047
Wohnfläche	ca. 174,33 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	810.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	08.01.2036	Endenergieverbrauch	106.30 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Ein seltenes Zuhause in besonderer Lage – Stiftallmey, Kempten

In einer der begehrten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen Kemptens, im traditionsreichen Stiftallmey, eröffnet sich Ihnen eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial. Diese Lage steht für gewachsenes Umfeld, viel Grün und eine hohe Wohnqualität – ein Stadtteil, der für seine Ruhe, Diskretion und gleichzeitige Nähe zum urbanen Leben geschätzt wird.

Abseits von Durchgangsverkehr gelegen und eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet, sind Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Naherholungsflächen schnell erreichbar. Diese seltene Verbindung aus städtischer Infrastruktur und entspanntem Wohnen macht den Standort innerhalb Kemptens besonders wertvoll.

Das Haus selbst bietet großzügige Wohn- und Nutzflächen und überzeugt durch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der große Dachboden, der sich ideal für einen Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum eignet – ob Atelier, Kinderzimmer, Homeoffice oder separate Rückzugsebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine bestehende Einliegerwohnung im Gartengeschoss, die sich flexibel nutzen lässt, etwa für Gäste, Familienangehörige, zur Vermietung oder für Arbeiten von zuhause. Diese ist derzeit noch vermietet.

Zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb runden das Angebot ab. Parkplatzsorgen oder vereiste Scheiben im Winter gehören hier der Vergangenheit an.

Der große Garten bildet das grüne Herzstück des Anwesens – ein geschützter Ort mit viel Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gartenträume. Der vorhandene Renovierungsbedarf bietet Ihnen die Chance, diese Immobilie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ihr neues Leben einzuhauchen. Erste Ideen vermitteln wir Ihnen bereits in unserem Exposé.

Eine Immobilie in einer der feinen Lagen Kemptens, die Ruhe, Raum, Flexibilität und Zukunftsperspektive vereint – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die zentrumsnah wohnen möchten.

Stiftallmey – ruhig, grün, stadtnah. Raum für heute. Potenzial für morgen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

- großes Grundstück mit 782 m² Fläche
- zwei Garagen
- Separater Einliegerbereich oder zur Selbstnutzung
- Sauna im Gartengeschoss
- Loggia im Erdgeschoss (durch Hanglage)
- viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten
- Balkon zur Gartenseite
- großer Terrassenbereich auf der Gartenseite
- Speis in der Küche
- Zwei Bäder und ein Gäste WC
- Kachelofen im Wohnbereich

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Alles zum Standort

Die Allgäumetropole Kempten zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und ist -nach Augsburg- die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt an der Iller liegt dicht am nördlichen Rand der Alpen und mitten in der Kur- und Ferienregion Allgäu. Die Nachbarländer Österreich, Lichtenstein und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso wie die bayrische Landeshauptstadt München. Als Hochschulstandort ist Kempten der Bildung verpflichtet: diverse Gymnasien, weiterführende Schulen, sowie Fach- und Berufsoberschulen runden das Bild des Bildungsstandortes ab. Auf der anderen Seite ist Kempten -als Wirtschaftsstandort- bei vielen Unternehmen die erste Wahl. In den Bereichen Logistik, Lebensmittelverarbeitung und Maschinenbau hat sich dieser Standort über die Grenzen hinweg einen Namen gemacht. Die Randlage in Bayern und die vergleichsweise große Vielfalt an wirtschaftlichen Aktivitäten sorgen somit für ein stetiges Wachstum der Stadt.

Die kreisfreie Stadt Kempten ist das Oberzentrum der Region Allgäu und insofern bestens vernetzt. Über die tangierende Autobahn erreicht man zügig die Landeshauptstadt München, oder den beliebten Allgäu Airport in Memmingen. Weitere Bundesstraße führen in Richtung Lindau, Füssen oder Oberstdorf. Im innerörtlichen Verkehr sorgt der gut ausgebaute Mittlere Ring für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Darüber hinaus gewährleistet eine mannigfaltige Anzahl an Buslinien eine gute Bedienung der Stadt und des Umlandes mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 35 km
- München: 128 km
- Schloss Neuschwanstein: 50 km
- Lindau (Bodensee): 71 km

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.1.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25062047 - 87439 Kempten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com