

**Kempton**

# **Eine grüne Oase in Bestlage – Wohnen auf hohem Niveau**

**Objektnummer: 26062027**



**KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 704 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten**

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

Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26062027	Kaufpreis	980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 134,5 m <sup>2</sup>	Haus	Bungalow
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1979	Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.04.2035	Endenergieverbrauch	34.20 kWh/m²a
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Wir bilden aus  
2024

BELLEVUE  
Best Property  
Agnis  
2026

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Kerberos Compliance  
Globe-Status  
Overall Score: Compliance  
2024

CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN

DEKRA  
Sicherheits-  
auditor  
2024

Capital  
FAKTE FÜR  
WENIG  
RISIKO  
Top-Makler-Frankfurt am Main  
★★★★★  
vom Poll Immobilien

FOCUS  
TOP  
NACHFOLGER  
ANWÄHLER  
2025

VP  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
★★★★★

STEFAN  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

SZ Institut  
Innovativste  
Unternehmen  
2025  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
GmbH

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

**Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten**

## **Ein erster Eindruck**

**Wohnen auf hohem Niveau – Moderner Bungalow mit Atrium und parkähnlichem Garten in begehrter Lage am Franzosenbauer**

**In einer der gefragtesten Wohnlagen Kemptens, am Franzosenbauer, erwartet Sie dieser außergewöhnliche Bungalow, der modernes Wohngefühl, absolute Privatsphäre und zukunftsweisende Energieeffizienz auf einzigartige Weise vereint. Er ist wie geschaffen für das alleinstehende Paar, das vorausschauend für das Alter eine entsprechende Immobilie sucht, als auch die junge Familie mit Platzbedarf.**

**Das vollständig und hochwertig sanierte Anwesen präsentiert sich in exzellentem Zustand und überzeugt durch sein durchdachtes Wohnen auf einer Ebene. Großzügige Räume, lichtdurchflutete Wohnbereiche und ein harmonisches Wohnkonzept schaffen ein Ambiente von zeitloser Eleganz und hohem Komfort.**

**Besonderes Augenmerk wurde auf die energetische und technische Modernisierung gelegt. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, gedämmte Fassaden und dreifach verglaste Fenster sorgen für eine hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten. Ergänzt wird das nachhaltige Energiekonzept durch einen Batteriespeicher, der über die hauseigene Photovoltaikanlage gespeist wird, einen E-Charger für Elektrofahrzeuge sowie eine Notstromversorgung, die auch in außergewöhnlichen Situationen ein hohes Maß an Versorgungssicherheit gewährleistet. Damit ist die Immobilie bereits heute bestens auf die Anforderungen von morgen vorbereitet.**

**Ein besonderes Highlight ist das geschützte Atrium mit Whirlpool und Terrasse, das als privater Rückzugsort mitten im Haus eine einzigartige Atmosphäre schafft. Durch große Glasflächen verbindet sich Innen und Außen auf gekonnte Weise. Ebenso beeindruckend ist der parkähnlich angelegte Garten: liebevoll gestaltet, eingewachsen und von außen uneinsehbar, aber mit direktem Zugang von der Straße. Hier genießen Sie Ruhe, Sonne, Natur in vollkommener Privatsphäre und als besonderes Highlight Ihre persönliche Sauna.**

**Die absolut ruhige Lage vermittelt das Gefühl eines Rückzugsortes fernab des Alltags, während Sie die Kemptener Innenstadt in nur wenigen Fahrminuten erreichen. Diese seltene Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Nähe macht die Immobilie besonders begehrenswert.**

**Den exklusiven Charakter dieses Anwesens unterstreichen zwei SUV taugliche Garagen, eine**

**davon mit direktem Zugang ins Haus, eine wertige Einbauküche mit viel Staumöglichkeit, ein Gäste WC mit Toilette und separatem Urinal, raumhohe Einbauschränke in den Lagerräumen, ein Gartenpavillon mit Bergsicht.**

**Ein Refugium für Menschen, die Wert auf stilvolles Wohnen, höchste Privatsphäre, modernste Haustechnik und eine der besten Wohnlagen Kemptens legen. Eine Immobilie, die nicht nur durch ihre Lage und Architektur begeistert, sondern auch durch ihre nachhaltige und zukunftssichere Ausrichtung.**

**Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten**

## **Ausstattung und Details**

### **Haus:**

- Komplettrenovierung im Innen- und Außenbereich seit 2010
- Komplettsanierung des inneren Wohnbereichs in 2011, schließt u.a. ein neues Bad, die Elektrik und Verkabelung ein
- ansprechend neu gestalteter Eingangsbereich mit Treppenaufgang zum Haus in 2011
- Ziegelbau mit Wärmedämmung an allen freien Außenseiten, sonst innen gedämmt
- teilweise Holzdecken, die an moderne Holzhäuser erinnern, darüber hinaus abgehängte Decken mit Innendämmung
- Fenster dreifach verglast, teilweise raumhoch, Ausnahme 2 Kunststofffenster zum Atrium und eine Terrassentür (doppelt verglast)
- elektrische Raff-Außenjalousien
- Dacherneuerung 2015 mit installierter Photovoltaikanlage (Juni 2023) mit 11 KW peak
- Einbauküche aus 2019 mit großen Schränken
- Deckenspots
- modern gestaltetes Gäste WC mit Design Waschbecken, Urinal und Toilette sowie Deckenspots mit Bewegungsmelder
- raumhohe Schreiner Einbauschränke in den Lagerräumen
- Belüftungsanlage im Heizungs- / Hauswirtschaftsraum, Raum mit Oberlicht
- Badezimmer mit elektrisch zu öffnendem Oberlicht, Belüftungsanlage, Dusche, Badewanne, extra großem Einbauwaschbecken mit passgenauem Unterschrank verspiegeltem Oberschrank mit Beleuchtung, Handtuchtrockner
- Glasfaser und Satellitenschüssel
- Luft- / Wasser- / Wärmepumpe (aus Mai 2024) mit 16 KW

### **Atrium:**

- Innenhof mit Holzboden und angelegten Grünflächen mit sehr ansprechender Bepflanzung
- elektrisch ausfahrbare Markise
- Whirlpool
- Zugang über zwei Eingangsbereiche

### **Garten:**

- überdachte Terrasse mit elektrisch ausfahrbarer Markise, schön eingewachsen
- parkartig angelegter, von außen uneinsehbarer Garten auf zwei Ebenen mit Natursteintreppe, Pavillon mit Sicht in die Berge, Zugang nach außen
- Sauna im Garten
- Gartenschränke am Haus und im oberen Gartenbereich

### **Garagen:**

- zwei Garagen (auch für große SUV geeignet) mit relativ neuen Sektionaltoren, elektrisch bedienbar, eine mit direktem Zugang ins Haus und zur Haustür

- Fenster nach außen
- Wasseranschluß und Waschbecken
- Heizung in einer der Garagen
- E-Charger
- Notstrom
- Batterie der Firma Sonnen mit 11 KW, gespeist von der Photovoltaikanlage

Übersicht der erfolgten Sanierungen seit 2010:

**2010 Komplettsanierung des inneren Wohnbereichs mit Bad, Elektrik und Verkabelung,**

**2011 Starkstrom, Eingangsbereich und Treppenaufgang und Garage neu, Gestaltung der Lagerräume,**

**2012 Gartenneuanlage,**

**2014 / 15 Außenfassade West und Fenster, Dacherneuerung mit Bitum,**

**2016 Wege im Garten,**

**2019 Küche und restliche Fenster erneuert**

**2020 Garagentore erneuert,**

**2021 Garagenboden erneuert, Glaserfaser verlegt, Saunabau und Wege dorthin neu angelegt,**

**2022 Erneuerung der Außenfassade und Dämmung nach Osten, Grünanlagen vorm Haus,**

**2023 Photovoltaik Anlage mit Batteriespeicher 11 KW + Notstrom + E-Charger,**

**2024 Lüftungsanlage im Heizraum und Wärmepumpe verbaut, Garagendachbegrünung**

**Objektnummer: 26062027 - 87435 Kempten**

## **Alles zum Standort**

Die Allgäu Metropole 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: 26062027 - 87435 Kempten**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26062027 - 87435 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](mailto:kempten@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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