

Kempton / Oberallgäu

Reserviert: Ruhig gelegene Doppelhaushälfte in Altusried

Objektnummer: 21062042



• KAUFPREIS 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m² • ZIMMER: 6.5

Objektnummer: - 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

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

Objektnummer : 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Auf einen Blick

Objektnummer	21062042	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6.5	Nutzfläche	ca. 100 m ²
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1951		
Stellplatz	3 x Freiplatz		

Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	233.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	08.01.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Ein erster Eindruck

Diese im Jahre 1951 erbaute und liebevoll gepflegte Doppelhaushälfte befindet sich in Altusried in ruhiger Nachbarschaft. Das großzügige Grundstück ist nach Süden ausgerichtet und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. So liegt bereits eine Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu für eine weitere Bebauung vor. Im Erdgeschoss des Hauses führt der Flur sowohl in die oberen und unteren Stockwerke, als auch in die in diesem Geschoss liegenden Zimmer. Die gepflegte Küche mit gemütlicher Sitzecke bietet durch ihre angenehme Größe ausreichend Platz und Stauraum. Im großzügigen Wohn-/ Esszimmer befindet sich ein heimeliger Kachelofen, der zur Zeit stillgelegt ist. Vom Esszimmer gelangt man in den ca. 22 m² großen, nach Süden ausgerichteten Wintergarten, der im Jahr 2002 genehmigt und erbaut wurde. Eine Treppe führt direkt in den liebevoll angelegten Garten mit Terrasse, Gartenteich, Spiel- und Gartenhaus. Ein weiteres, individuell nutzbares Zimmer sowie ein Gäste-WC runden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss befinden sich 3 unterschiedlich große Zimmer sowie ein Badezimmer mit Wanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Ein weiteres WC steht auch auf dieser Etage zur Verfügung. Das Dachgeschoss hält ca. 38 m² wohnlich gemachte Nutzfläche bereit. Hier ließe sich sicher ein gemütlicher Wohn- oder Arbeitsbereich einrichten. Die Immobilie ist nahezu komplett unterkellert. Ein Kellerraum, eine Werkstatt mit Heizung, der Tankraum sowie eine Waschküche mit direktem Zugang zum Garten befinden sich in diesem Geschoss. Unter der Treppe steht weiterer praktischer Stauraum zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es unter dem Wintergarten weitere Nutzfläche in der ehemaligen Garage. Diese Liegenschaft hat eine nachgewiesene Wohnfläche von ca. 136 m² inkl. Wintergarten. Zusätzlich steht Ihnen noch das ca. 38 m² große ausgebaute Dachgeschoss für weitere Wohnzwecke zur Verfügung.

Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte Baujahr 1951
- ca. 754m² großes Grundstück in Südausrichtung
 - zusätzlich bebaubar
 - sehr ruhige Lage
- ca. 136 m² Wohnfläche inkl. Wintergarten (erbaut 2002)
 - Kachelofen im Wohnzimmer, vom Flur aus beheizbar
 - Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1992
- Badezimmer-Renovierung im Jahr 2018: Badewanne, Waschbecken, Dusche, Boden, Holzverkleidung
- ca. 38 m² wohnlich gemachte Nutzfläche im Dachgeschoss
 - liebevoll angelegter Garten
- Terrasse, Gartenteich, Garten-/ Spiel- und Gewächshaus
 - Zisterne und Holzlege
 - Stauraum unter dem Wintergarten
- Bisher getätigte Investitionen 2010 - 2015:
 - Aufdachdämmung
 - Neue Dachfenster
 - Außendämmung Nordseite
 - Anstrich Außenfassade und Dachüberstand
- Neue Fenster Nordseite inkl. elektrischen Rollläden auf allen Etagen

Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Alles zum Standort

Nördlich von Kempten liegt -eingebettet in sanft hügelige und teils bewaldete Voralpenlandschaft- der Markt Altusried mit ca. 10.150 Einwohnern. Ein Ort für Naturliebhaber, Familien und Menschen, die gerne ländlich und dennoch stadtnah mit einer guten Verkehrsanbindung wohnen möchten. Sie kennen Altusried sicherlich durch sein vielseitiges Kulturangebot auf der Allgäuer Freilichtbühne und womöglich auch durch die Aufführungen im Theaterkästle. Beliebte Ausflugsziele vor Ort sind der Iller-Durchbruch und die Ruine bei Kalden, die Iller-Hängebrücke bei Fischers-Pfosen, aber auch die Wallfahrtskapellen im Gschnaidt. Im Sommer lädt das beheizte Freibad zum Baden und Verweilen ein. Reitsportbegeisterte kommen auf den zahlreichen Pferdehöfen, Reitschulen und Reitanlagen im gesamten Gemeindegebiet voll und ganz auf Ihre Kosten. Das Bildungsangebot erstreckt sich im Ortskern selbst bzw. den dazugehörigen Ortsteilen auf insgesamt fünf Kindergärten, drei Grundschulen und einer Mittelschule sowie einer bestens ausgestatteten Bücherei, welche für jedermann zugänglich ist. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf sind im Ort selbst sowie in den entsprechenden Ortsteilen vorhanden, ebenso wie eine hausärztliche Versorgung überall sichergestellt ist. Die Lage der Gemeinde schmeichelt auch Berufspendlern gleichermaßen wie Reiselustigen durch ihre Nähe zum Allgäu Airport in Memmingen, welcher in einer guten halben Stunde Fahrtzeit über die etwas entfernt gelegene, tangierende Autobahn A7 sehr schnell erreichbar ist. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Kempten: 14 km -Oberstdorf: 64 km - Memmingen: 31 km -München: 151 km -Schloss Neuschwanstein: 64 km -Lindau (Bodensee): 60 km

Objektnummer: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 233.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist G. **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: 21062042 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu
E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com