

**Kempton**

# **RESERVIERT: „Leben, lieben, wohnen – Ihr neues Zuhause in Kempton“**

**Objektnummer: 26062005**



**KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 217 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten**

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

Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	26062005
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1976

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

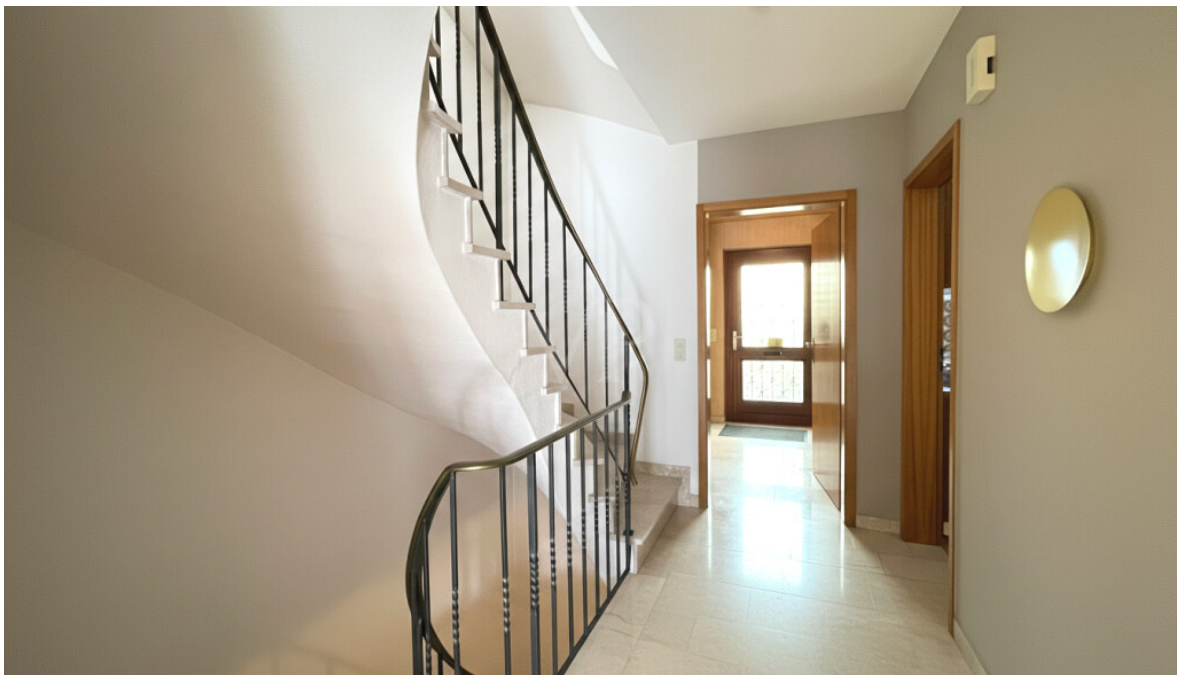
Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	191.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.02.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26062005 - 87439 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: 26062005 - 87439 Kempten

## Die Immobilie




Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062005 - 87439 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: 26062005 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Wir bilden aus  
2024

BELLEVUE  
Best Property  
Alpen  
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  
ANWISER  
2025  
vom Poll Immobilien

VP  
VON POLL  
IMMOBILIEN  
★★★★★

STEFAN  
TEST  
UNTERNEHMEN  
DES JAHRES  
2025  
vom Poll Immobilien

SZ Institut  
Innovativste  
Unternehmen  
2025  
vom 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: 26062005 - 87439 Kempten**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Reihenhaus in schöner Wohnlage in Thingers, inmitten von Reihen- und Einfamilienhäusern in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit, sich Ihren Wohntraum ganz nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Die Immobilie überzeugt durch ein durchdachtes Raumangebot, viel Platz für die ganze Familie sowie eine solide Substanz.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und ist vollständig unterkellert – ideal für zusätzlichen Stauraum, Hobbyraum oder eine praktische Nutzung ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die vorhandene Garage sorgt für komfortables Parken nah am Haus.

Hervorzuheben ist das bereits ausgebaute, flächenmäßig großzügige Dachgeschoss, das als zusätzlicher Wohnraum genutzt werden kann und vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet – ob als großzügiges Studio, Homeoffice, Gästebereich oder Rückzugsort. Darüber hinaus bietet es Ihnen auch noch weitere separate Abstellfläche.

Ein besonderes Highlight sind die attraktiven Außenbereiche: Ein Balkon lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen, während die Terrasse den perfekten Rahmen für gesellige Stunden im Freien bietet. Der dazugehörige Garten schafft zusätzlichen Raum für Erholung, Spiel und individuelle Gestaltung – eine echte Wohlfühloase für Groß und Klein inmitten der Stadt Kempten.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Immobilie derzeit leer steht und somit sofort verfügbar ist. Dies eröffnet Ihnen maximale Flexibilität – sei es für den Eigenbezug oder als attraktive Kapitalanlage.

Unser beworbenes Haus steht auf einem Erbpachtgrundstück: Die jährlichen Pachtkosten sind erfreulich gering und machen dieses Angebot besonders wirtschaftlich und attraktiv. Sie profitieren somit von einem vergleichsweise niedrigen finanziellen Aufwand im Vergleich zu klassischen Grundstückskäufen – ein klarer Vorteil in der heutigen Zeit.

Ob als neues Zuhause für Ihre Familie oder als wertstabile Investition – dieses Reihenhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zum Wohnen und Gestalten Ihres neuen Wohnumfeldes.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich und freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Objektnummer: 26062005 - 87439 Kempten**

## **Ausstattung und Details**

- Garage mit Stromanschluß, elektrischem Sektionaltor und Abstellmöglichkeit für ein weiteres Auto davor
- Holzfenster 2fach isoliert
- ausgebautes Dachgeschoss mit separatem Duschbad
- Terrasse
- Balkon von zwei Zimmern aus zugänglich
- direkter Zugang vom Untergeschoss in den Garten
- direkter Außenzugang in den Garten
- separates Gäste WC
- Erbpachtgrundstück mit geringem Pachtzins von 894 € / Jahr, entspricht 74,50 € / Monat

**Objektnummer: 26062005 - 87439 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: 26062005 - 87439 Kempten**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26062005 - 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](mailto:kempten@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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