

Kempton

Großzügigkeit in ihrer schönsten Form

Objektnummer: 26062021



KAUFPREIS: 789.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.368 m²

Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	26062021
Wohnfläche	ca. 179 m ²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	789.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	227.68 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



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



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062021 - 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: 26062021 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die weit mehr sind als ein Ort zum Wohnen – sie schaffen Raum für Lebensqualität, Ruhe und Individualität. Dieses interessante Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnverhältnisse mit einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück und bietet ein Wohnambiente, das nur selten zu finden ist.

Bereits beim Betreten des Anwesens vermittelt die weitläufige Grundstücksgestaltung ein Gefühl von Freiheit und Privatsphäre. Der liebevoll eingewachsene Garten mit seinem alten Baumbestand schafft eine Atmosphäre, die an einen privaten Park erinnert – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Im Inneren erwartet Sie eine teilweise offen gestaltete Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und das angenehme Wohngefühl bieten ideale Voraussetzungen für Familien und Paare. Auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich hier realisieren.

Zwei Garagen runden das komfortable Platzangebot ab und unterstreichen den hohen praktischen Nutzen dieser besonderen Immobilie.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend entwickelten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie schnell die Innenstadt von Kempten ohne Ihr Auto bewegen zu müssen.

Besonders reizvoll ist das grüne Wohnumfeld. Zahlreiche Wege und Erholungsflächen laden zu Spaziergängen, Laufenden oder ausgedehnten Fahrradtouren ein. Wer Bewegung in der Natur schätzt, findet hier beste Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung – direkt vor der eigenen Haustür.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Grundstücksqualität zu einem Gesamtangebot, das Seltenheitswert besitzt. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Freiraum, Lebensqualität und ein stilvolles Wohnumfeld legen.

Objektnummer: 26062021 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

- Einbauschränke
- Einbauküche mit Geräten im Erdgeschoss
- Vollbad im Erdgeschoss
- separates WC im Eingangsbereich
- Duschbad im Untergeschoss
- Küchenzeile im Untergeschoss
- Wintergarten
- großzügige überdachte Terrasse
- zwei weitere Freisitze
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- neu verbaute Ölheizung im Jahr 2017
- eingezäuntes großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand
- direkter überdachter Außenzugang zum Untergeschoss

Angaben zur Wohnfläche:

Wohnflächenangaben

Laut Bauakte aus dem Jahr 1969 beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 120 m²

Ein Wertgutachten (BDGS) aus dem Jahr 2006 berücksichtigt zusätzlich Wohnraum im Untergeschoss und weist insgesamt ca. 178 m² Wohnfläche sowie ca. 73 m² Nutzfläche aus

Eine Berechnung nach der aktuell maßgebliche Wohnflächenverordnung (WoFIV) liegt nicht vor und wurde vom Makler nicht überprüft. Die Flächenangabe dient lediglich der Orientierung und ist nicht zur Festlegung der Miethöhe oder des Kaufpreises verbindlich.

Objektnummer: 26062021 - 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 ausgebaut 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: 26062021 - 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 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: 26062021 - 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