

Kempten

## RESERVED: As flexible as your life: Home in a quiet, yet convenient location close to the city.

*Property ID: 25062026*



**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 154 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## At a glance

Property ID	25062026	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 121 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1973	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

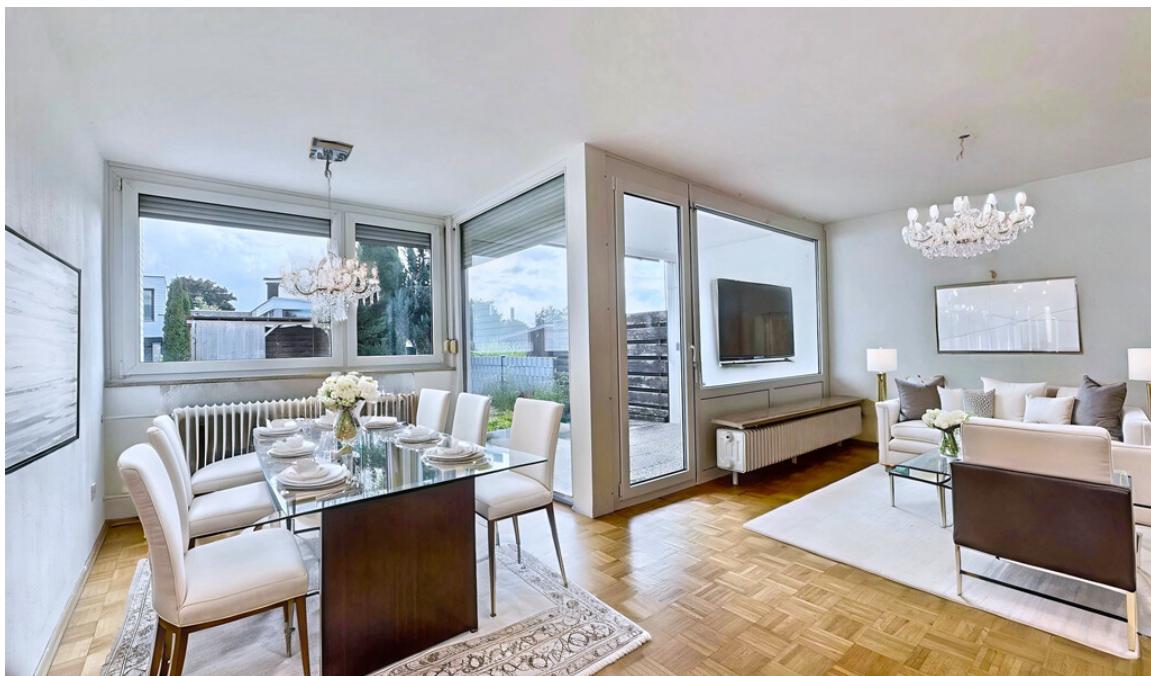
Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	254.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.01.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## The property



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

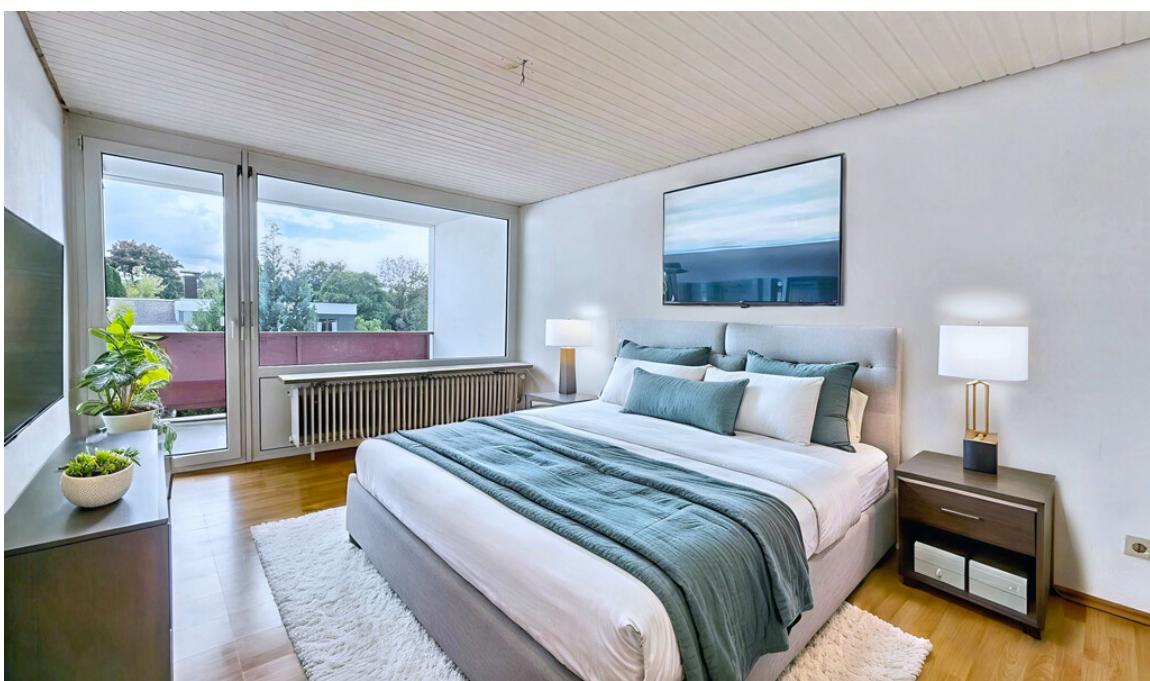
Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## The property



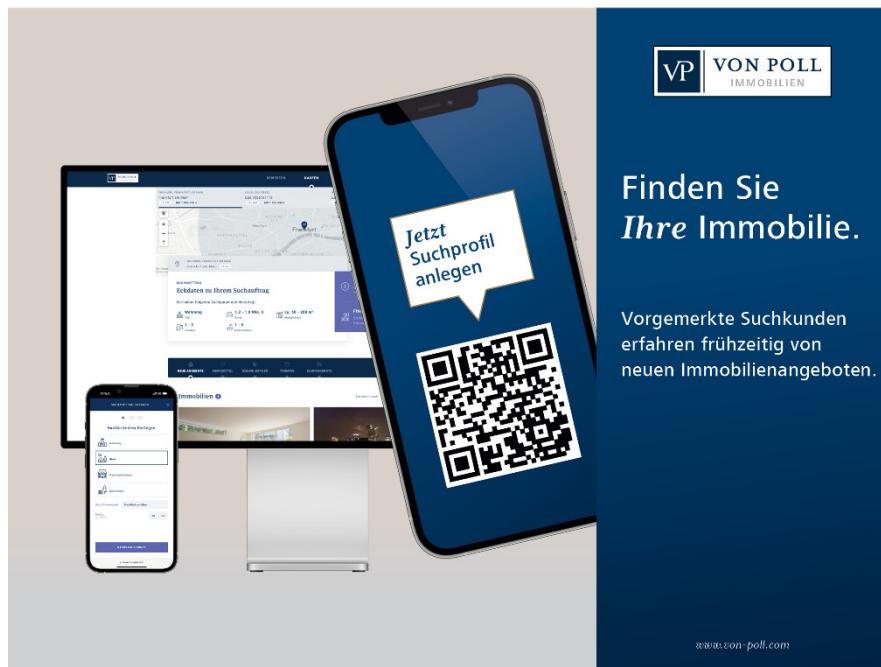
Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## The property



Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

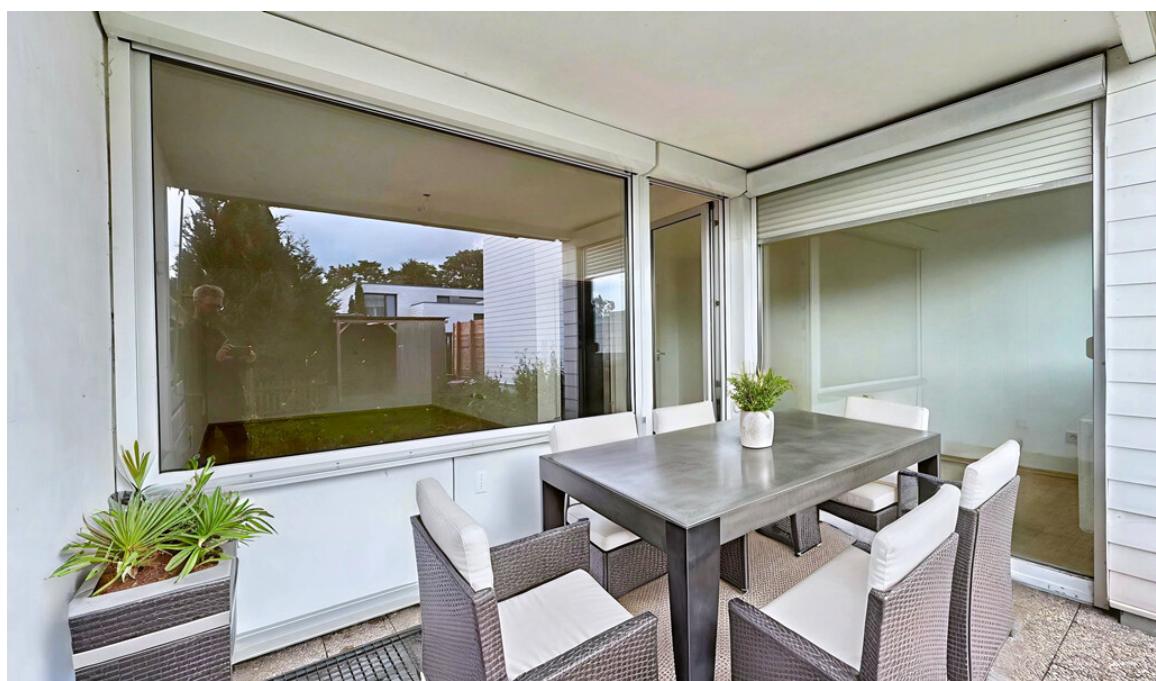
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## The property



Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## A first impression

This terraced house combines a pleasant sense of space with a well-thought-out layout and a location that promises both tranquility and proximity to the city. Anyone looking for a home that offers space to live, create, and grow will find the perfect foundation here. On the ground floor, you are welcomed by a spacious, open-plan living and dining area, which, thanks to large windows, floods in plenty of natural light and creates a bright, inviting atmosphere. From here, you have direct access to the terrace and the garden. The outdoor area offers ample potential for individual design – whether as a green oasis, a play area, or a quiet retreat outdoors. With a little care, a beautiful green space can be created here. The upper floor offers three well-proportioned rooms that can be flexibly used as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. Two of the rooms have direct access to a balcony – here, too, large windows ensure plenty of light and create a pleasant living atmosphere. Especially in the evenings, an atmospheric setting with a view of the outdoors is created. A bathroom harmoniously complements the living space on this floor. The basement offers several versatile rooms – ideal for household chores, hobbies, storage, or supplies. Here, too, the house impresses with practical solutions and additional space for everyday items.

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## Details of amenities

- gut geschnittene Zimmer, flexibel nutzbar
- Terrasse mit Markise
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Gartenhaus
- Einbauküche
- separates WC
- kleine Garderobe
- große Kunststoff- Fenster, zweifachverglast
- Fenster mit Rollläden
- Badezimmer mit 2 Waschbecken und Badewanne
- 2 Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 große Kellerräume
- zusätzliche Dusche im Hauswirtschaftsraum

Das Reihenmittelhaus verfügt über ein Flachdach, das in die Jahre gekommen ist und eine Sanierung benötigt. Ein Kostenvoranschlag liegt bereits vor, sodass Sie von Anfang an mit klaren und transparenten Zahlen planen können. Bei der Gestaltung des Angebotspreises ist diese Maßnahme bereits in Abzug gebracht.

Die Dachsanierung bietet zudem eine hervorragende Gelegenheit, das Haus energetisch auf den neuesten Stand zu bringen. Durch eine moderne Abdichtung und Dämmung oder die Installation einer Photovoltaik-Anlage lässt sich nicht nur der Wohnkomfort steigern, sondern auch langfristig Energie sparen. Ein Finanz- oder Energieberater kann bei der Analyse und möglicher Fördermöglichkeiten behilflich sein.

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## All about the location

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute lebendig und modern. Die zweitgrößte Stadt Schwabens steht mit ca. 70.000 Einwohner finanziell gut da. Durch das "Forum Allgäu" mit über 90 Fachgeschäften auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> hat die Stadt sich als Freizeit- ebenso wie Kulturzentrum etabliert.

Das Cambomare entführt Sie in eine Erlebnisschwimmbadwelt mit weitläufiger Saunalandschaft. Ein Multiplex-Kino – das Colosseum Center – lädt Jung und Alt zum Kinobesuch; kleine Bistros und Cafés, zahlreiche Bauwerke und Museen bietet Ihnen ein vielseitig kulturelles Leben.

Zu den jährlichen Höhepunkten in Kempten zählt die Allgäuer Festwoche – als Glanzpunkt des regionalen Wirtschaftslebens – mit ihrem umfangreichen Rahmenprogramm aus Allgäuer Brauchtum und Tradition, Kultur, Sport, uvm.. Des Weiteren werden in der Multifunktionshalle „BigBox“ ganzjährig hochkarätige Veranstaltungen ausgetragen.

Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Nachbarländer Österreich und die Schweiz innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso die bayerische Landeshauptstadt München. Die kreisfreie Stadt verfügt außerdem über eine sehr gute Bahnbindung. Kempten als Hochschulstandort hat eine sehr große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kinderkrippen, über Kindergärten, diverse Grund- und weiterführende Schulen, Hoch- und Berufsschulen bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.

Mit einem Klinikum und mehreren medizinischen Versorgungszentren, darüber hinaus zahlreichen Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

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

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 254.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25062026 - 87437 Kempten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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