

Kempton

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

Property ID: 26062005



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 217 m²

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

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

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

At a glance

Property ID	26062005	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 110 m ²	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1976		

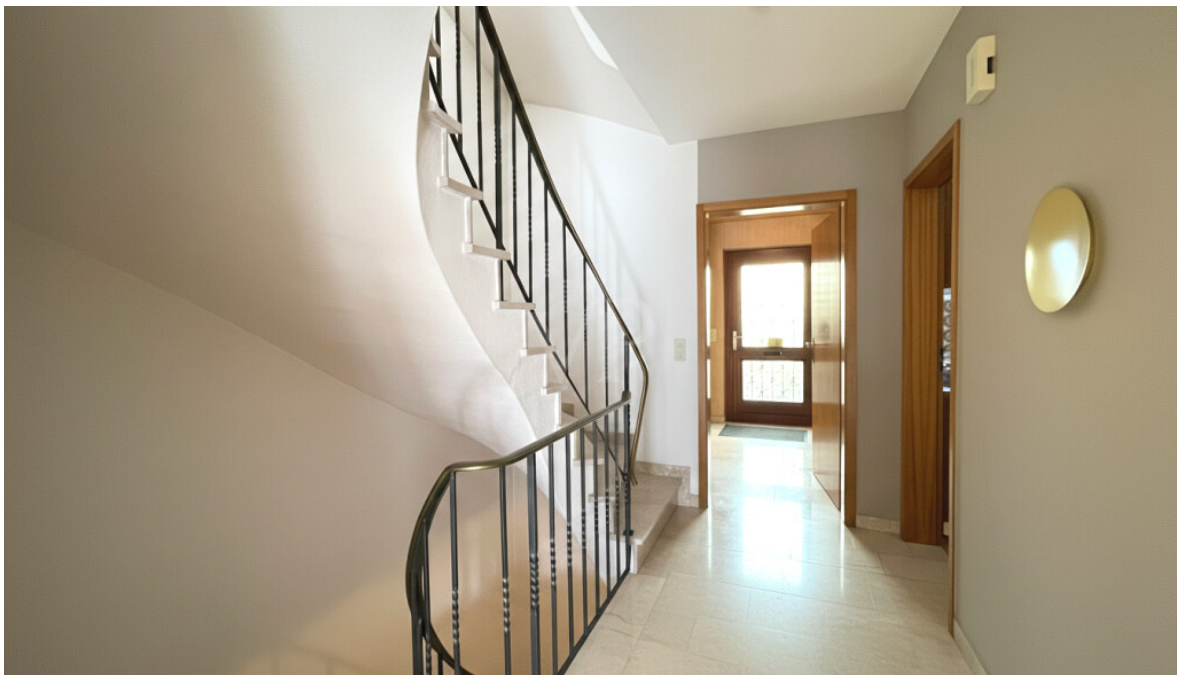
Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	191.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.02.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 26062005 - 87439 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



Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

The property




Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 26062005 - 87439 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

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

A first impression

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!

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

Details of amenities

- 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

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

All about the location

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

Property ID: 26062005 - 87439 Kempten

Other information

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.

Property ID: 26062005 - 87439 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com