

Kempton

Wohnen, wo Ruhe zuhause ist – Franzosenbauer in Bestlage!

Property ID: 26062017



PURCHASE PRICE: 1.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 851 m²

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

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

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

At a glance

Property ID	26062017	Purchase Price	1.400.000 EUR
Living Space	ca. 185 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1976	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	29.04.2036	Final Energy Demand	187.50 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1976

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



Property ID: 26062017 - 87435 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: 26062017 - 87435 Kempten

The property



Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

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: 26062017 - 87435 Kempten

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

A first impression

In begehrtester Lage von Kempten – im exklusiven Wohngebiet Franzosenbauer – erwartet Sie ein Anwesen, das Ruhe, Privatsphäre und eine außergewöhnliche Aussicht auf unvergleichliche Weise vereint. Eingebettet in eine gewachsene, gepflegte Nachbarschaft und umgeben von viel Grün, genießen Sie hier eine selten gewordene Gelassenheit – fernab vom Trubel und doch nur wenige Minuten vom Stadtleben entfernt.

Dieser charmante Bungalow wurde im Jahr 2011 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem äußerst gepflegten, zeitlosen Zustand. Klare Linien, großzügige Fensterflächen und ein durchdachtes Raumkonzept schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Die Übergänge zwischen Innen- und Außenbereichen sind fließend gestaltet und lassen die Natur zu einem festen Bestandteil des Wohnens werden.

Der Wohn- und Essbereich öffnet sich weit zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten – ein Ort, der zu jeder Tageszeit begeistert. Ob entspanntes Frühstück im Freien, gesellige Abende mit Freunden oder stille Momente der Ruhe: Hier wird Lebensqualität spürbar. Der Blick schweift über das satte Grün des Gartens hinaus bis in die Ferne, wo sich bei klarer Sicht ein beeindruckendes Alpenpanorama entfaltet – ein Ausblick, der jeden Tag aufs Neue fasziniert.

Auch im Inneren setzt sich dieses besondere Wohngefühl fort: stilvolle Details, harmonische Farbwelten und hochwertige Materialien schaffen eine elegante und zugleich warme Wohnatmosphäre. Die Schlafzimmer bieten ruhige Rückzugsorte, während die modern gestalteten Bäder mit klarer Formsprache und Komfort überzeugen.

Dieses Haus ist weit mehr als eine Immobilie – es ist ein Refugium. Ein Ort, an dem man ankommt, durchatmet und bleibt. In einer der besten Lagen Kemptens vereint dieser Bungalow alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: Ruhe, Weitblick und eine unvergleichliche Lebensqualität.

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

Details of amenities

- Grundstückgröße ca. 851 m²
- 5 Zimmer mit durchdachter, harmonischer Raumaufteilung und flexibler Nutzungsmöglichkeit
- Beste Lage in Kempten mit beeindruckendem Alpenpanorama
- Reine Südausrichtung mit ganztägiger, optimaler Sonneneinstrahlung
- Diskrete Bauweise mit hoher Privatsphäre
- Großzügiger Garten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Patio als architektonische, 3-seitig geschlossene Rückzugsoase im Gartengeschoss
- Große südseitige Fensterfront für lichtdurchflutete Wohnbereiche
- Raumhöhen von ca. 2,40 m für ein angenehmes Wohngefühl
- Tageslichtbäder in hochwertiger Ausführung
- Elektrische Fußbodenheizung in zwei Bädern
- Separates Gäste-WC
- Hochwertige 2-fach isolierverglaste Kunststofffenster (WERU, 2009)
- Manuelle Rollläden
- Moderne Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten (2009)
- Hochwertige Bodenbeläge: Birkenparkett, Shaggy-Teppich, Fliesen und Estrich
- Zusätzliches Schlafzimmer, Badezimmer im unteren Geschoss
- Wände in Putz, Glasfaser, Fliesen und Tapeten hochwertig ausgeführt
- Kabel-, SAT- und Telefonanschluss im Wohn- und Schlafzimmer vorhanden
- Öl-Zentralheizung mit neuem Brenner (2008) und ca. 10.000 Liter Tankvolumen
- Dachsanierung (2009) inkl. Dämmung, Flachdach mit Teer und Kies
- Erweiterung der Elektroinstallation (2009)
- Teilmodernisierte technische Infrastruktur auf hohem Niveau
- Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Zusätzliches Schlafzimmer und Badezimmer im unteren Geschoss
- Zwei Garagen mit elektrischen Toranlagen
- 1 Carport direkt neben dem Eingang
- Elektrisches Tor zur Straße

Hinweis zur Wohnfläche

Gemäß Bauakte 1977: Nettowohnfläche im Erdgeschoss von ca. 156 m². Zusätzlicher Ausbau eines Raumes zum Gästezimmer im Gartengeschoss mit ca. 29 m² gemäß vorliegendem Plan des Architekten aus dem Jahr 2009. Eine Berechnung nach der aktuell maßgeblichen Wohnflächenverordnung (WoFlV) 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.

Property ID: 26062017 - 87435 Kempten

All about the location

Die Allgäumetropole 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: 26062017 - 87435 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: 26062017 - 87435 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