

Kempten

RESERVADO: Tan flexible como tu vida: Casa en una ubicación tranquila pero conveniente cerca de la ciudad.

Número de propiedad: 25062026



PRECIO DE COMPRA: 350.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 121 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m²

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

De un vistazo

Número de propiedad	25062026
Superficie habitable	ca. 121 m ²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1973

Precio de compra	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

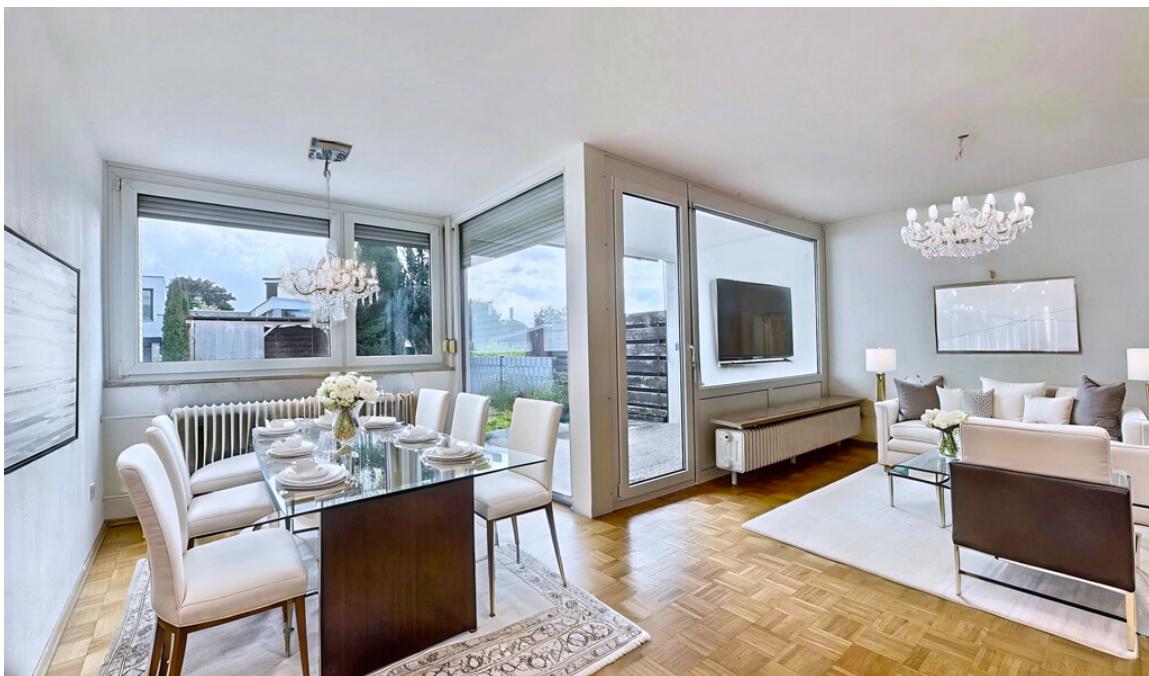
Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	254.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.01.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

La propiedad



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

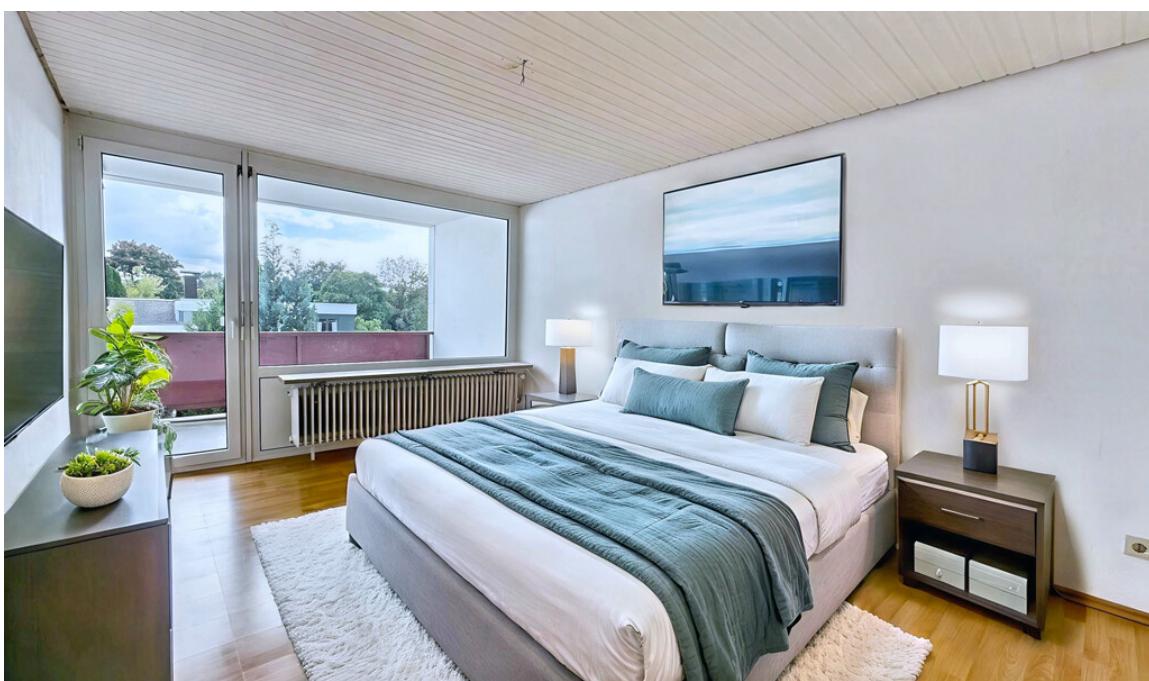
Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

La propiedad

The image shows a group of eight people, seven women and one man, standing behind a table. They are all dressed in professional attire, including blazers and shirts. On the table in front of them are several award certificates and logos. From left to right, the items on the table include:

- A small green circular logo.
- A blue rectangular logo with white text.
- A red ribbon-style logo with white text.
- A white logo with a blue house icon and the word "Allgäu".
- A grey logo with a blue circle and the words "MARKEN PARTNER".
- A white logo with a blue circle and the words "Merkblau Compliance".
- A red logo with a white circle and the words "CITY MANAGEMENT KEMPTEN".
- A green logo with a white circle and the word "DEKRA".
- A blue logo with a white circle and the letters "RK".
- A dark blue rectangular logo with white text.
- A gold rectangular logo with white text.
- A yellow rectangular logo with white text.
- A small gold circular logo with the letters "VIP".

At the top of the image, there is a logo for "VP VON POLL IMMOBILIEN". Below the group photo, there is text in German encouraging trust in the team and providing contact information.

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

Una primera impresión

Esta casa adosada combina una agradable sensación de amplitud con una distribución bien pensada y una ubicación que promete tranquilidad y proximidad a la ciudad. Quien busque un hogar que ofrezca espacio para vivir, crear y crecer, encontrará aquí la base perfecta. En la planta baja, le da la bienvenida un espacioso salón-comedor diáfano que, gracias a sus grandes ventanales, inunda de luz natural y crea un ambiente luminoso y acogedor. Desde aquí, tiene acceso directo a la terraza y al jardín. La zona exterior ofrece un amplio potencial para un diseño personalizado, ya sea como un oasis verde, una zona de juegos o un tranquilo refugio al aire libre. Con un poco de cuidado, se puede crear un hermoso espacio verde. La planta superior ofrece tres habitaciones bien proporcionadas que pueden utilizarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Dos de las habitaciones tienen acceso directo a un balcón; aquí también, los grandes ventanales garantizan una gran luminosidad y crean un ambiente agradable. Especialmente por la noche, se crea un ambiente acogedor con vistas al exterior. Un baño completa armoniosamente el espacio habitable de esta planta. El sótano ofrece varias estancias versátiles, ideales para tareas domésticas, aficiones, almacenamiento o suministros. Aquí también, la casa impresiona con soluciones prácticas y espacio adicional para objetos cotidianos.

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

Detalles de los servicios

- 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.

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

Todo sobre la ubicación

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 m² 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

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 254.30 kwh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25062026 - 87437 Kempten

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com