Kempten

Doppelte Chance in Kemptens Stiftstadt – Zwei Wohnungen, eine Toplage

Número de propiedad: 26062013

PRECIO DE COMPRA: 598.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 196,4 m^2 • HABITACIONES: 8

Número de propiedad: 26062013 - 87439 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: 26062013 - 87439 Kempten

De un vistazo

Número de propiedad	26062013
Superficie habitable	ca. 196,4 m²
Piso	1
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1930

Precio de compra	598.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2009
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	07.07.2027
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	204.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1930

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

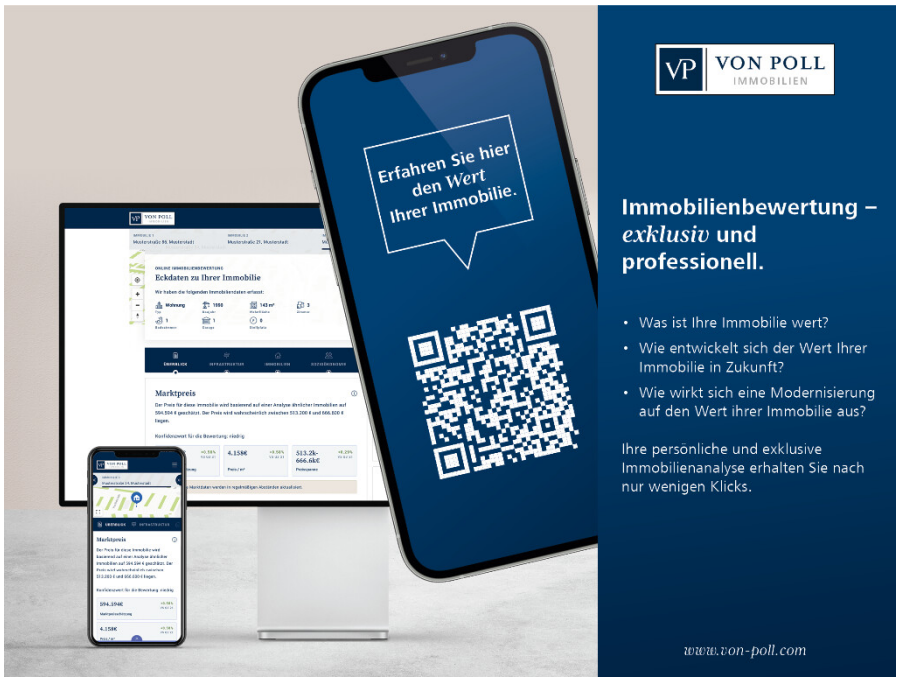
La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

La propiedad

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

Una primera impresión

Die Stiftstadt in Kempten zählt zu den historisch bedeutendsten Quartieren der Stadt und ist geprägt von barocker Architektur, engen Gassen und einem besonderen, gewachsenen Charme. Sie geht auf das ehemalige Fürststift Kempten zurück und vermittelt bis heute ein ruhiges, fast dörfliches Wohngefühl – trotz der zentrumsnahen Lage. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer attraktiven Verbindung aus Geschichte und Lebensqualität.

Mitten in diesem Refugium wartet ein außergewöhnliches Immobilienpaket auf einen neuen Eigentümer: Zwei charmante Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien bieten hier eine seltene Gelegenheit, zentral und gleichzeitig ruhig zu wohnen. Ob für die eigene Familie, ein Mehrgenerationenkonzept oder als attraktive Investition – dieses Paket eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der gemeinsame Verkauf beider Einheiten macht das Angebot besonders spannend.

Das 1930 in massiver Bauweise errichtete Haus verbindet Altbaucharme mit gepflegtem Zustand und einer ruhigen, harmonischen Hausgemeinschaft. Die zentrale Lage garantiert kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens – hier lässt sich urbanes Leben mit angenehmer Ruhe verbinden.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss beeindruckt mit rund 90 Quadratmetern Wohnfläche, vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem separaten WC. Warme Holzelemente und sichtbare Balken verleihen der Wohnung einen gemütlichen, alpinen Charakter. Die Deckenhöhen von ca. 2,15 bis 2,20 Metern verstärken den charmanten Altbaucharakter. Gepflegte Böden und moderne Kunststofffenster aus 2009 runden den guten Gesamteindruck ab.

Die Dachgeschosswohnung mit etwa 84,5 Quadratmetern Wohnfläche bietet ebenfalls vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Die Räume sind funktional geschnitten und erlauben individuelle Gestaltung. Die mit ca. 1,90 m-niedrigeren Deckenhöhen schaffen ein gemütliches Wohngefühl. Geheizt wird die Dachgeschosswohnung über eine Gastherme aus dem Jahr 2005. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Dachboden, der bequem über eine Ausklappleiter erreichbar ist und zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Ein besonderes Highlight ist der exklusiv zu den beiden Wohnungen gehörende Garten mit eigener Gartenhütte sowie einem gemütlichen Freisitz – eine grüne Oase mitten in der Stadt,

die Raum für Entspannung, Hobby oder gesellige Stunden im Freien bietet und den außergewöhnlichen Charakter dieses Angebots unterstreicht.

Zu diesem Paket gehören zudem ein Abstellraum im Straßengeschoss, auf gleicher Ebene ein weiterer großzügiger Raum mit Fenster zum praktischen Abstellen für Fahrräder, ebenso nutzbar als Büro oder Werkstatt. Zudem gibt es noch einen weiteren Raum unter der Außentreppe, der derzeit zum Unterstellen der Mülltonnen dient.

Dieses Immobilienpaket vereint zentrale Lage, den Charme eines kleinen Mehrfamilienhauses und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einzigartiger Weise. Wer hier kauft, sichert sich nicht nur Wohnraum, sondern eine seltene Gelegenheit für individuelles, komfortables und urbanes Leben im Herzen von Kempten.

Número de propiedad: 26062013 - 87439 Kempten

Detalles de los servicios

- sehr zentrale und ruhige Lage
- ein Büroraum
- 2 Kellerräume
- exklusiver Garten mit eigener Gartenhütte
- einfache Einbauküchen in beiden Wohnungen
- beide Wohnungen verfügen über Badezimmer mit separaten WC's
- Waschmaschinenanschluss im Vorraum
- Gastherme im Dachgeschoss die perspektivisch das Obergeschoss mitversorgen könnte
- integrierter Stauraum im Dachgeschoss
- Ergänzung zum Energieausweis: Wesentliche Energieträger: Gas und Strom-Mix (Nachtspeicheröfen)

Número de propiedad: 26062013 - 87439 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 Bahnanbindung.
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: 26062013 - 87439 Kempten

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26062013 - 87439 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