

Kempten / Hinterbach

## Zwei Etagen. Ein Zuhause.

*Número de propiedad: 25062040*



PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 103 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

- 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: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25062040
Superficie habitable	ca. 103 m²
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1997
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	440.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	12.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	61.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1997

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad




Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad



**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)





Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the company's website. The right side of the advertisement has a dark blue background with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## La propiedad



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## Una primera impresión

Wohlfühlambiente in freundlicher Familienmaisonette.

Diese besondere Haus-in-Haus-Einheit in unmittelbarer Nähe zu Kempten, bietet eine besondere Wohnatmosphäre, ideal für junge Familien oder Paare, die Privatsphäre und eine gute Anbindung nach Kempten oder Richtung Altusried schätzen. Eingebettet in einem gewachsenen ruhigen Wohngebiet mit zahlreichen Einfamilienhäusern, finden Sie hier Ihren persönlichen Ruckzugsort.

Die Maisonette-Wohnung überzeugt durch klare Räume und eine ansprechende Raumaufteilung. Sie vermittelt ein Wohngefühl, im eigenen Haus zu wohnen. Die hier angebotene komplette Einheit besteht aus zwei Wohnungen.

Den kleinen Wohneinheiten ist eine Tiefgarage angeschlossen. Hier befindet sich auch der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz. Darüber hinaus gibt zwei frei nutzbare Außenparkplätze zum Kurzzeitparken, die der Wohngemeinschaft zur Verfügung stehen.

Terrasse mit Garten und Balkon sind ideal zum sommerlichen Entspannen, Grillen, Spielen oder als Rückzugsort für den Hund. Ihnen steht ein ausreichend großer Garten zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Wohnung verfügt über vier Zimmer: drei mögliche Schlafzimmer und einem großzügigen Wohn- / Essbereich mit eigenem Schwedenofen. Ein modernes Bad und separates Gäste WC, eine moderne Küche und eine separate Speis runden das Angebot ab. Hier wurde bei der Grundrissgestaltung an alles gedacht. Mittels teilweise KI generierten Bildern geben wir erste Gestaltungsmöglichkeiten.

Eine weitere Besonderheit obliegt dem Untergeschoss. Über das in der Wohnung befindliche Treppenhaus gelangen Sie ganz bequem ins Untergeschoss zu zwei großzügigen Kellerräumen, und einem eigenen Hauswirtschaftsbereich. Ebenfalls von dieser Ebene begehbar ist der Heizungsraum, den Sie sich mit der Nachbarwohnung teilen. Hier wurde zur Wasserenthärtung eine Entkalkungsanlage, sowie in 2021 einen neue Gasheizung verbaut.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## Detalles de los servicios

- Wohnung mit eigenem Kellerzugang zu zwei großzügigen Räumen und eigenem Waschraum
- in 2021 neu verbaute Gasheizung
- Entkalkungsanlage
- Solar auf dem Dach
- Wohnung mit Terrasse, Balkon und eigenem Garten
- Gartenhaus im Garten
- Tiefgaragenplatz ist im KP inbegriffen
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- moderne Einbauküche ist ebenfalls im KP inbegriffen
- Waschbecken mit passgenauen Unterschränken

Número de propiedad: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## Todo sobre la ubicación

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute quietschlebig 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: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 61.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25062040 - 87439 Kempten / Hinterbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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