

Kempten

Raum für heute. Potenzial für morgen. Im Stiftallmey.

Número de propiedad: 25062047



PRECIO DE COMPRA: 810.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174,33 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 782 m²

Número de propiedad: 25062047 - 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: 25062047 - 87439 Kempten

De un vistazo

Número de propiedad	25062047
Superficie habitable	ca. 174,33 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	810.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	08.01.2036	Consumo de energía final	106.30 kWh/m ² a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	D
		Año de construcción según el certificado energético	1980

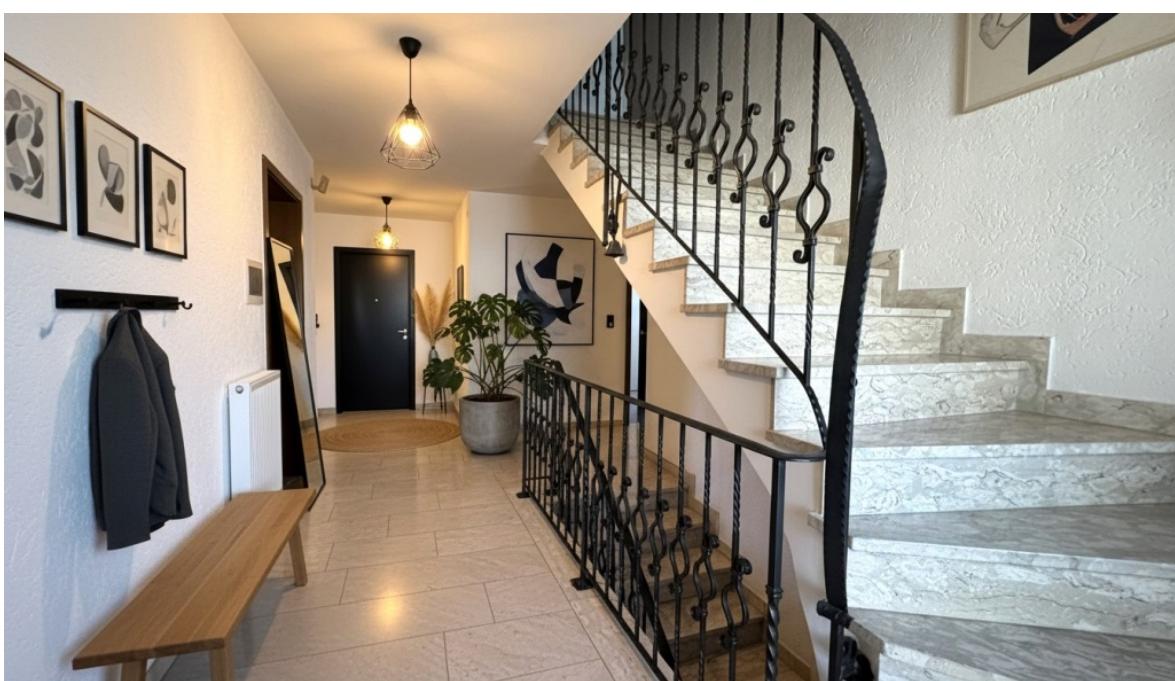
Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



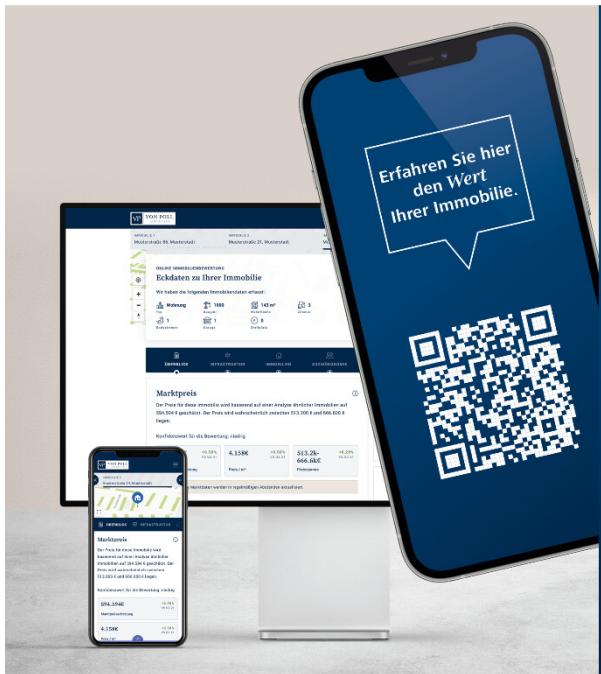
Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In front of it is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property) in white. Below this, a smaller text states: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers are informed early about new property offers). At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

La propiedad



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: 25062047 - 87439 Kempten

Una primera impresión

Ein seltenes Zuhause in besonderer Lage – Stiftallmey, Kempten

In einer der begehrten und zugleich angenehm ruhigen Wohnlagen Kemptens, im traditionsreichen Stiftallmey, eröffnet sich Ihnen eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial. Diese Lage steht für gewachsenes Umfeld, viel Grün und eine hohe Wohnqualität – ein Stadtteil, der für seine Ruhe, Diskretion und gleichzeitige Nähe zum urbanen Leben geschätzt wird.

Abseits von Durchgangsverkehr gelegen und eingebettet in ein ruhiges Wohngebiet, sind Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Naherholungsflächen schnell erreichbar. Diese seltene Verbindung aus städtischer Infrastruktur und entspanntem Wohnen macht den Standort innerhalb Kemptens besonders wertvoll.

Das Haus selbst bietet großzügige Wohn- und Nutzflächen und überzeugt durch vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist der große Dachboden, der sich ideal für einen Ausbau zu zusätzlichem Wohnraum eignet – ob Atelier, Kinderzimmer, Homeoffice oder separate Rückzugsebene. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine bestehende Einliegerwohnung im Gartengeschoss, die sich flexibel nutzen lässt, etwa für Gäste, Familienangehörige, zur Vermietung oder für Arbeiten von zuhause. Diese ist derzeit noch vermietet.

Zwei Garagen mit elektrischem Torantrieb runden das Angebot ab. Parkplatzsorgen oder vereiste Scheiben im Winter gehören hier der Vergangenheit an.

Der große Garten bildet das grüne Herzstück des Anwesens – ein geschützter Ort mit viel Platz für Erholung, Spiel und individuelle Gartenträume. Der vorhandene Renovierungsbedarf bietet Ihnen die Chance, diese Immobilie ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ihr neues Leben einzuhauen. Erste Ideen vermitteln wir Ihnen bereits in unserem Exposé.

Eine Immobilie in einer der feinen Lagen Kemptens, die Ruhe, Raum, Flexibilität und Zukunftsperspektive vereint – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder alle, die zentrumsnah wohnen möchten.

Stiftallmey – ruhig, grün, stadtnah. Raum für heute. Potenzial für morgen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

Detalles de los servicios

- großes Grundstück mit 782 m² Fläche
- zwei Garagen
- Separater Einliegerbereich oder zur Selbstnutzung
- Sauna im Gartengeschoss
- Loggia im Erdgeschoss (durch Hanglage)
- viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten
- Balkon zur Gartenseite
- großer Terrassenbereich auf der Gartenseite
- Speis in der Küche
- Zwei Bäder und ein Gäste WC
- Kachelofen im Wohnbereich

Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

Todo sobre la ubicación

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 ausgebauten 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

Número de propiedad: 25062047 - 87439 Kempten

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25062047 - 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