

Kempten

Ein Zuhause mit Geschichte - bereit für ein neues Kapitel

Número de propiedad: 25062048



PRECIO DE COMPRA: 195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 75 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

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

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

De un vistazo

Número de propiedad	25062048	Precio de compra	195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 75 m ²	Piso	Piso
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	1	Estado de la propiedad	para reformar
Año de construcción	1920	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	131.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.06.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1920

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

La propiedad



A graphic featuring a laptop, a smartphone, and a tablet displaying real estate search interfaces. A large smartphone in the foreground shows a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. To the right, a dark blue vertical panel contains the VON POLL logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom, the website address "www.von-poll.com" is visible.

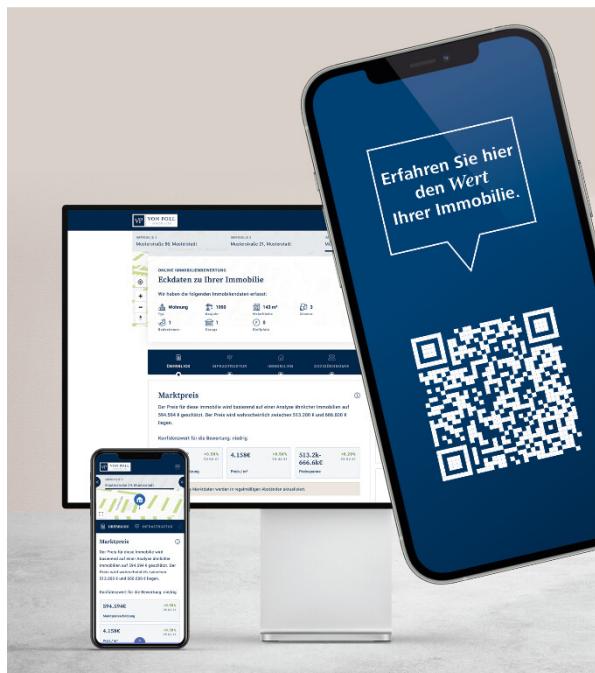
Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062048 - 87435 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: 25062048 - 87435 Kempten

La propiedad



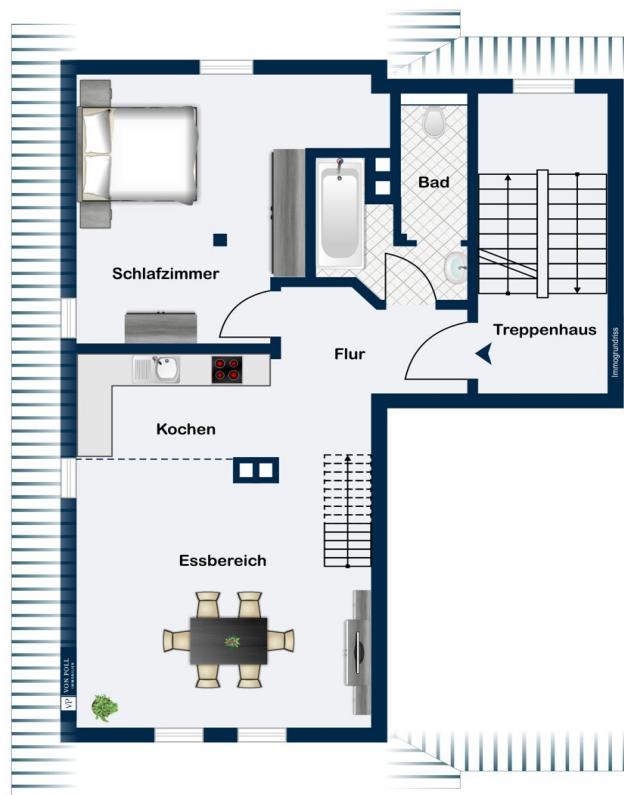
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

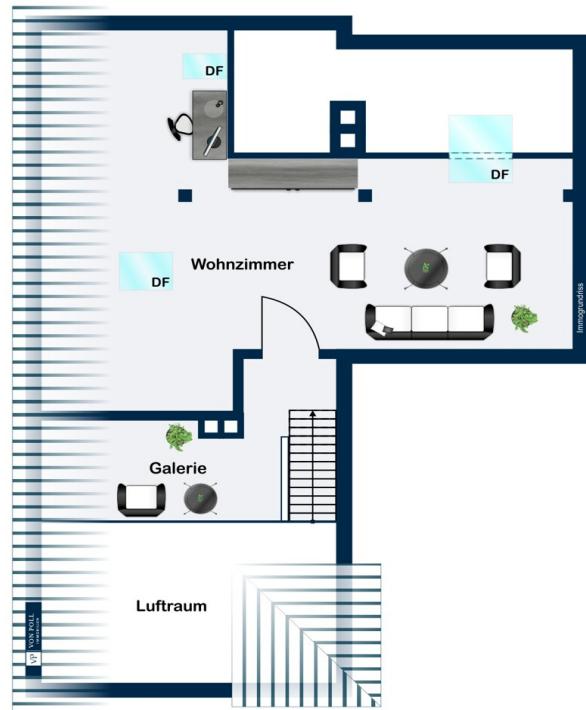
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

Una primera impresión

Dachmaisonette mit Potenzial – Wohnen über den Dächern von Kempten

Diese Dachmaisonette-Wohnung ist ein Ort für Visionäre, für Menschen mit Sinn für Individualität und dem Wunsch, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Hoch oben wartet diese besondere Wohnung darauf, aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt zu werden.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vermittelt ein luftiges, fast atelierartiges Wohngefühl. Schrägen, Dachfenster und der Blick nach draußen verleihen den Räumen eine besondere Atmosphäre – urban und zugleich angenehm zurückgezogen. Hier lassen sich Wohnräume mit teilweise sichtbaren Holzbalken verwirklichen, die fernab von Standardgrundrissen liegen.

Der renovierungsbedürftige Zustand eröffnet kreativen Spielraum: Ob modernes Loftambiente, gemütlicher Rückzugsort oder stilvolle Studenten- oder Pendlerwohnung – diese Dachmaisonette bietet die perfekte Leinwand für neue Ideen. Erste Ideen vermitteln unsere mittels KI generierten Bilder.

Ein weiterer Pluspunkt ist die kleine, überschaubare Hauseigentümergemeinschaft, die für ein ruhiges und persönliches Wohnumfeld sorgt. Kein anonymes Großobjekt, sondern ein Haus mit Charakter und überschaubarer Struktur.

Die Lage überzeugt durch ihre Zentralität:

Die Hochschule Kempten, sowie ein Netto Markt zur Bedarfsversorgung des täglichen Lebens sind bequem fußläufig erreichbar, ebenso die Innenstadt mit ihren Cafés, Geschäften und kulturellen Angeboten. Auch der Bahnhof liegt in angenehmer fußläufiger Nähe – ideal für Berufspendler, Studierende oder alle, die kurze Wege schätzen.

Diese Wohnung ist nicht „von der Stange“, sondern eine Gelegenheit für Menschen, die ein Objekt mit begrenztem Budget suchen und den Wert von Lage, Raumgefühl und Entwicklungspotenzial erkennen. Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird im Sommer 2026 frei sein.

Ein Zuhause mit Geschichte – bereit für ein neues Kapitel. Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Número de propiedad: 25062048 - 87435 Kempten

Detalles de los servicios

- großer Garten zur Nutzung vorhanden
- Freistellplatz im Garten, mit einem Zaun begrenzt
- kleine Eigentümergemeinschaft (nur 4 Parteien)
- Komplettes Dachgeschoss über zwei Ebenen bewohnbar
- Einbauküche
- Bad mit Duschbadewanne
- sichtbare Holzbalken für stimmungsvolles Wohnen
- renovierungsbedürftig

Número de propiedad: 25062048 - 87435 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: 25062048 - 87435 Kempten

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25062048 - 87435 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