

Kempten

# RÉSERVÉ : Aussi flexible que votre vie : Maison dans un endroit calme et pratique, à proximité de la ville.

**CODE DU BIEN: 25062026**



**PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 154 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062026	Prix d'achat	350.000 EUR
Surface habitable	ca. 121 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2015
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1973	Technique de construction	massif
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

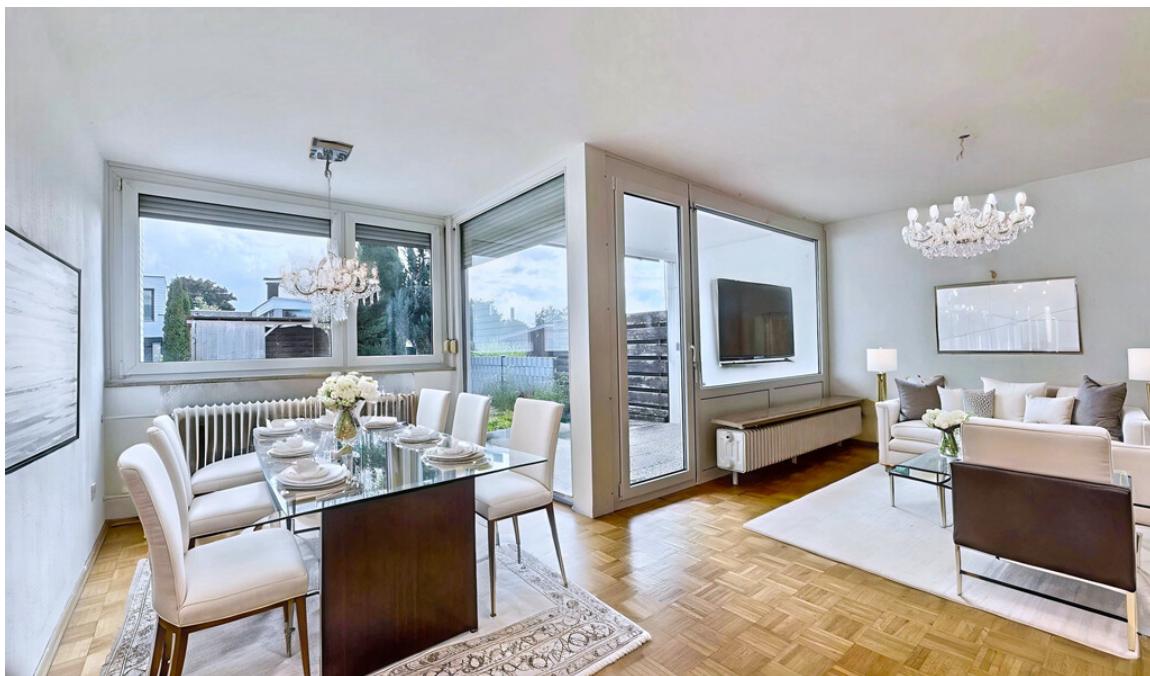
**CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	254.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.01.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## La propriété



### 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)

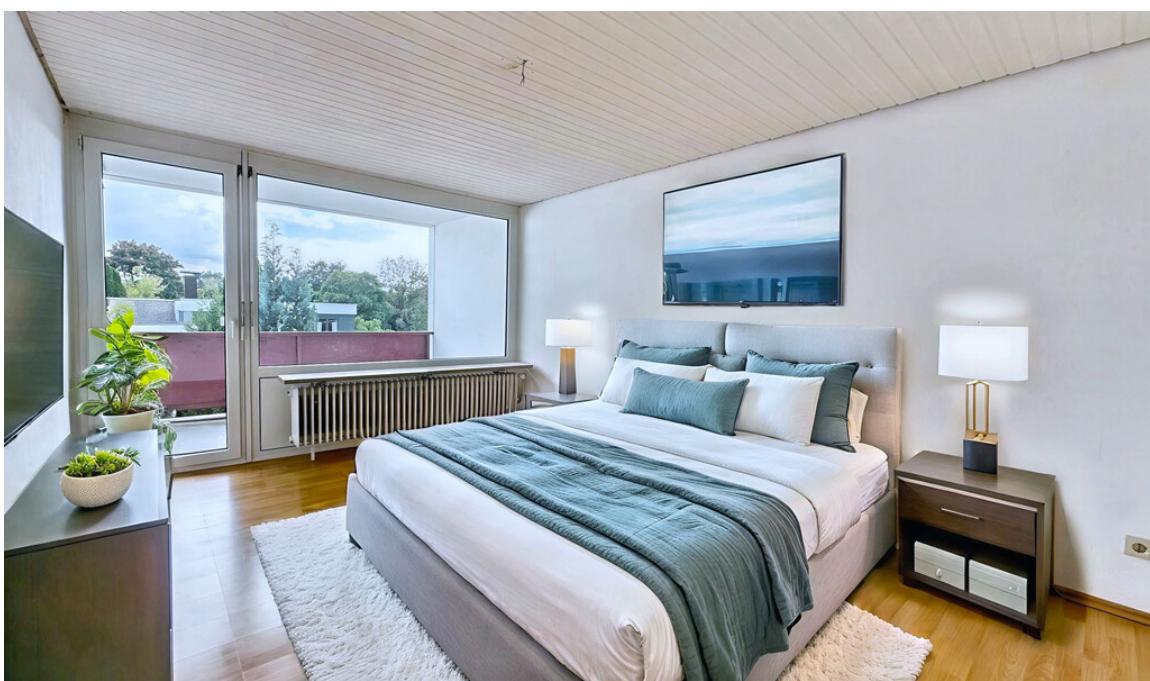
CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten**

## Une première impression

Cette maison mitoyenne allie une agréable sensation d'espace à une disposition bien pensée et à un emplacement qui promet à la fois tranquillité et proximité avec la ville. Quiconque recherche une maison offrant un espace pour vivre, créer et s'épanouir trouvera ici le point de départ idéal. Au rez-de-chaussée, un vaste espace de vie ouvert, comprenant salon et salle à manger, vous accueille. Grâce à de grandes fenêtres, la lumière naturelle inonde l'espace et crée une atmosphère lumineuse et chaleureuse. De là, vous accédez directement à la terrasse et au jardin. L'espace extérieur offre de nombreuses possibilités d'aménagement : oasis de verdure, aire de jeux ou havre de paix en plein air. Avec un peu d'attention, un bel espace vert peut y être créé. L'étage supérieur propose trois pièces aux proportions harmonieuses, pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Deux de ces pièces donnent directement sur un balcon. Là aussi, de grandes fenêtres garantissent une luminosité optimale et une atmosphère de vie agréable. Le soir venu, la vue sur l'extérieur crée une ambiance particulièrement chaleureuse. Une salle de bains complète harmonieusement l'espace de vie de cet étage. Le sous-sol comprend plusieurs pièces polyvalentes, idéales pour les tâches ménagères, les loisirs, le rangement ou le stockage de matériel. Là aussi, la maison séduit par ses solutions pratiques et l'espace supplémentaire qu'elle offre pour les objets du quotidien.

CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten

## Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten**

## Tout sur l'emplacement

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 m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 254.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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

**CODE DU BIEN: 25062026 - 87437 Kempten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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