

Kempten

# Ein Zuhause mit Geschichte - bereit für ein neues Kapitel

**CODE DU BIEN: 25062048**



**PRIX D'ACHAT: 195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 75 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

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

**CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062048	Prix d'achat	195.000 EUR
Surface habitable	ca. 75 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	1	État de la propriété	A rénover
Année de construction	1920	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2029	Consommation finale d'énergie	131.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

## La propriété



The graphic features a large smartphone in the foreground displaying a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. In the background, there's a laptop and a smaller smartphone, both showing real estate search websites. To the right, a dark blue vertical bar contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right of the dark bar is the website address "www.von-poll.com".

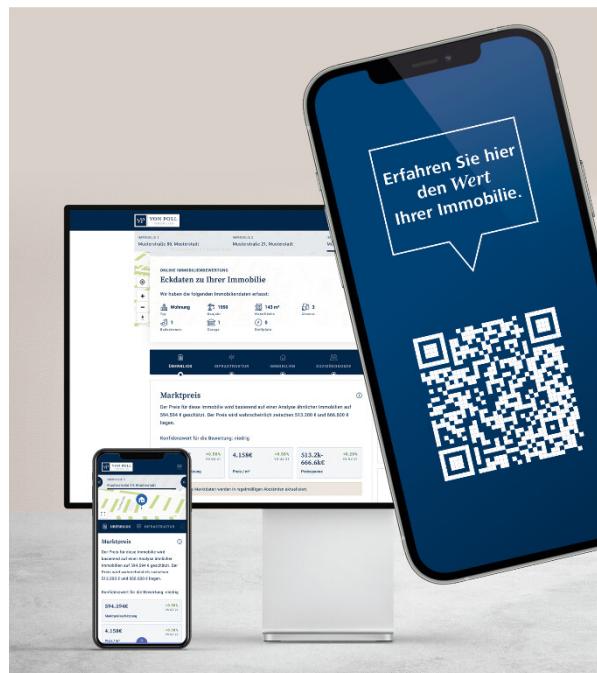
CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

## La propriété



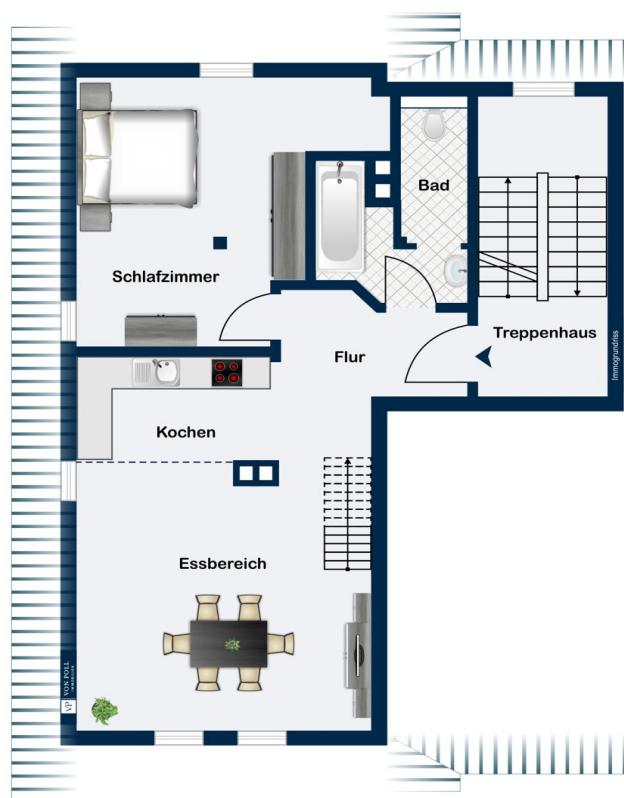
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

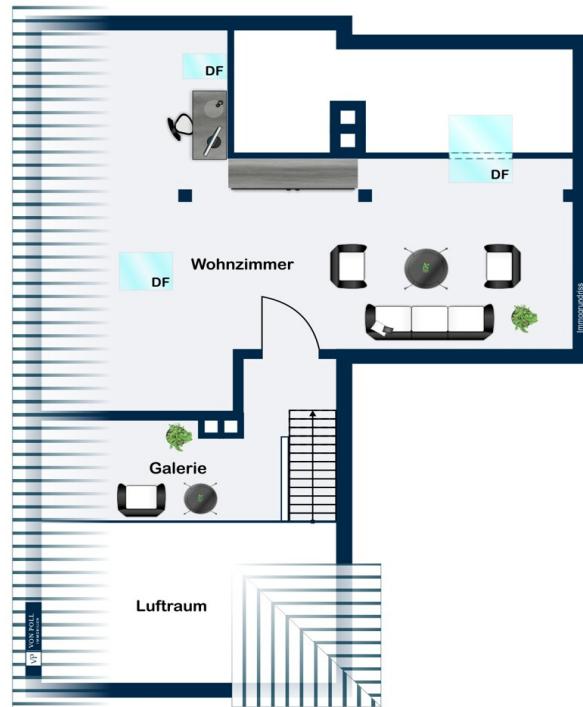
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten**

## Une première impression

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 ?

**CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 Kempten**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 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: 25062048 - 87435 Kempten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 131.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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

**CODE DU BIEN: 25062048 - 87435 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)