

Kempton

Saniertes Wohnjuwel am Haubensteig - Drei Balkone inklusive!

CODE DU BIEN: 26062023



PRIX D'ACHAT: 500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,7 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 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: 26062023 - 87439 Kempten

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26062023
Surface habitable	ca. 105,7 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	500.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Granulé
Certification énergétique valable jusqu'au	17.01.2028
Source d'alimentation	Pellet

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	144.50 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



VP 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

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

La propriété



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

Une première impression

Individueller Charme trifft auf modernen Wohnkomfort: Die umfassend sanierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus stilvoller Raffinesse und nachhaltiger Energietechnik.

Drei Balkone mit Ausblick ins Grüne und auf den Marienberg schaffen beste Voraussetzungen, die Schönheit des Allgäus zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit Zugang zu zwei Balkonen. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abendstunden, die Außenbereiche bieten zu jeder Tageszeit einen besonderen Platz zum Verweilen.

Besondere architektonische Details verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Über Eck geführte Fenster schaffen attraktive Blickachsen und großzügigen Lichtverhältnisse. Die sehr hochwertige Einbauküche befindet sich in einem neuwertigen Zustand; sie fügt sich ideal in das erstklassige Gesamtbild ein.

Die weiteren Zimmer überzeugen durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und vielseitige Nutzbarkeit. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die flexible Raumstruktur passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen und individuellen Bedürfnissen optimal an. Diese Vielseitigkeit macht die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare, Familien oder Berufstätige attraktiv.

Komplettiert wird das moderne Gesamtbild der Wohnung durch das helle Tageslichtbad, dass eine entspannte Wohlfühlatmosphäre schafft und sich zudem mühelos belüften lässt. Ein separates Gäste-WC, sowie ein neu integrierter Wäschetrockner runden das Angebot ab.

Großer Wert wurde auf die energetische Modernisierung gelegt. Die umgesetzten Maßnahmen stehen für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen, erhöhen das Wohnklima und leisten einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie. Dazu gehören u.a. die 3-fache Fensterverglasung sowie die hochisolierenden und zugleich atmungsaktiven Klimaplaten an den Außenwänden.

Bitte beachten Sie: Die umfangreichen Umbaumaßnahmen aus den Jahren 2015/2016/2026 sind im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Ergänzt wird die Immobilie durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Das Kellerabteil bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum, während der Stellplatz ein bequemes,

sicheres und wetterunabhängiges Parken direkt im Haus gewährleistet.

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

Détails des commodités

Wohnung:

- Modernisierung und Umbauten seit 2012
- Pellet-/Holzheizung
- Fenster mit 3-fachverglasung
- Küche mit integriertem Wäschetrockner und über Eck Fenster
- Modernes Duschbad
- Gäste WC
- Exklusive Bodenbeläge
- Hochisolierende Klimaplaten 5cm an allen Außenwänden (innenseitig besonders atmungsaktiv Isotec)
- Innendämmung der Geschossdecke im Jahr 2026
- Diele inklusive raumhohem Einbauschränk mit ca. 1qm zusätzlicher Stellfläche
- Raumhohe Ganzglasfenster zw. zwei Zimmern

Balkone:

- Westbalkon zum Marienberg, der Größte der 3 Balkone, über den Wohnbereich zu betreten
- Nordbalkon über den Wohnbereich und ein weiteres Zimmer zu betreten
- Ostbalkon mit Alpenblick ebenfalls über 2 Zimmer zu betreten

Aufzug:

- Bequemer Zugang zu den Etagen
- Hält auf Zwischengeschossen

Keller:

- Zusätzliche, praktische Abstellmöglichkeit im Keller

Tiefgaragenstellplatz:

- Komfortable Parkmöglichkeit mit zugewiesener Stellplatznummer

Waschküche und Trockenraum stehen jedem Bewohner zusätzlich zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und beliebten Kemptener Stadtgebiet Haubensteig. Die gepflegte Umgebung ist geprägt von verkehrsberuhigten Wohnstraßen sowie viel Grün und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Kemptener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung. Der naturnahe Standort ermöglicht zudem einen hohen Freizeitwert mit kurzen Wegen zu Spazier- und Radwegen im Allgäu.

Die Lage der Immobilie verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Der Hauptbahnhof Kempten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsanschlüsse in Richtung München, Augsburg, Ulm und Lindau.

Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesstraßen B12 und B19 sowie an die Autobahn A7. Dadurch sind die Wirtschaftsregionen des Allgäus sowie die Städte Memmingen, Ulm und München bequem erreichbar: Autobahn A7: 7 km, Flughafen Memmingen: 40 km.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, vorteilhafter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders ansprechend.

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 Kempten

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26062023 - 87439 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

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

www.von-poll.com