Kempten

RESERVIERT: So flexibel wie Ihr Leben: Zuhause in stadtnaher und ruhiger Wohnlage

??????? ????????: 25062026

???? ??????: 350.000 EUR • ?????????: ca. 121 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 154 m²

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ??? ?????

??????? ????????	25062026
?????????	ca. 121 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1973

???? ??????	350.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	????	?????? ?????? ?????????	254.30 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	27.01.2035	????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????	?????? ?????? ?????????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

??? ????? ????????

Dieses Reihenmittelhaus vereint ein angenehmes Raumgefühl mit einer durchdachten Aufteilung und einer Lage, die sowohl Ruhe als auch Stadtnähe verspricht. Wer ein Zuhause sucht, das Platz zum Leben, Gestalten und Wachsen bietet, findet hier die passende Grundlage.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen viel Tageslicht hereinlässt und eine helle, freundliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten. Der Außenbereich bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung – ob als grüne Oase, Spielbereich oder ruhiger Rückzugsort im Freien. Mit etwas Pflege lässt sich hier ein schöner Platz im Grünen verwirklichen.

Die obere Etage bietet drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zu einem Balkon – auch hier sorgen große Fenster für viel Licht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders in den Abendstunden entsteht dort eine stimmungsvolle Umgebung mit Blick ins Freie. Das Raumangebot dieser Etage wird durch ein Badezimmer harmonisch ergänzt.

Im Untergeschoss stehen Ihnen mehrere Räume mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung – ideal für Hauswirtschaft, Hobbys, Stauraum oder Vorräte. Auch hier überzeugt das Haus mit praktischen Lösungen und zusätzlichem Platz für die alltäglichen Dinge.

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

????????????? ??? ???????

- 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.

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

??? ??? ??? ?????????

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 Bahnanbindung.
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

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 254.30 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25062026 - 87437 Kempten

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com