

Kempton

**RISERVATO: Flessibile come la tua vita: casa in una posizione tranquilla ma comoda, vicino alla città.**

*Codice oggetto: 25062026*



**PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 121 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 154 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062026
Superficie netta	ca. 121 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973

Prezzo d'acquisto	350.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

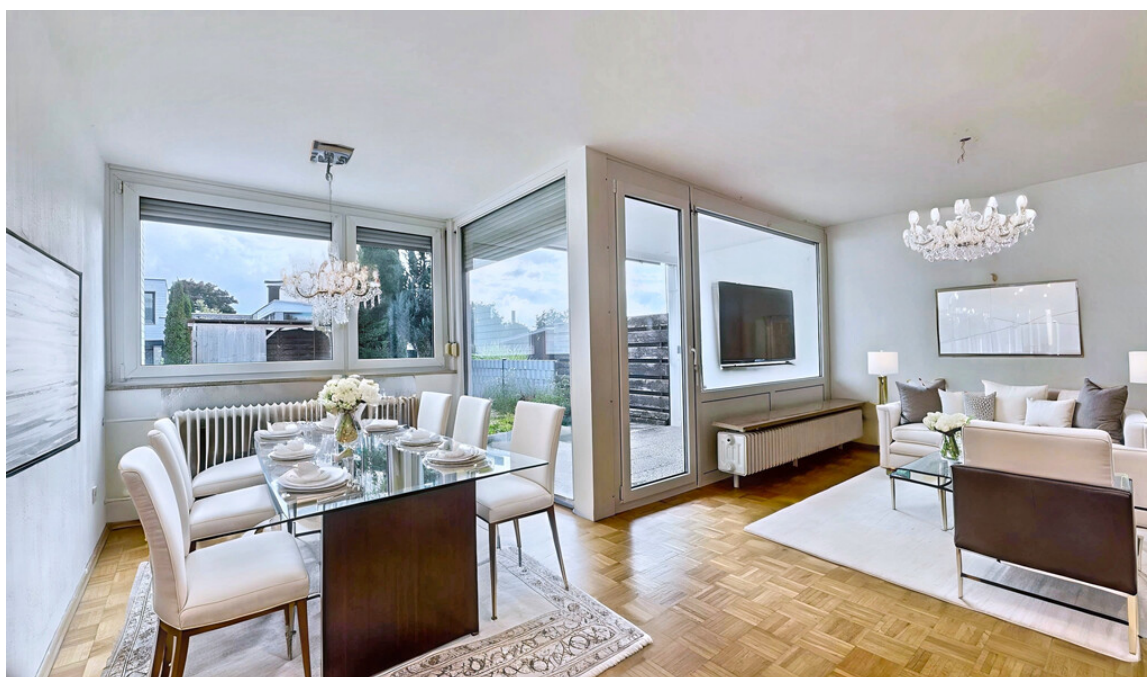
## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	27.01.2035
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	254.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## La proprietà





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



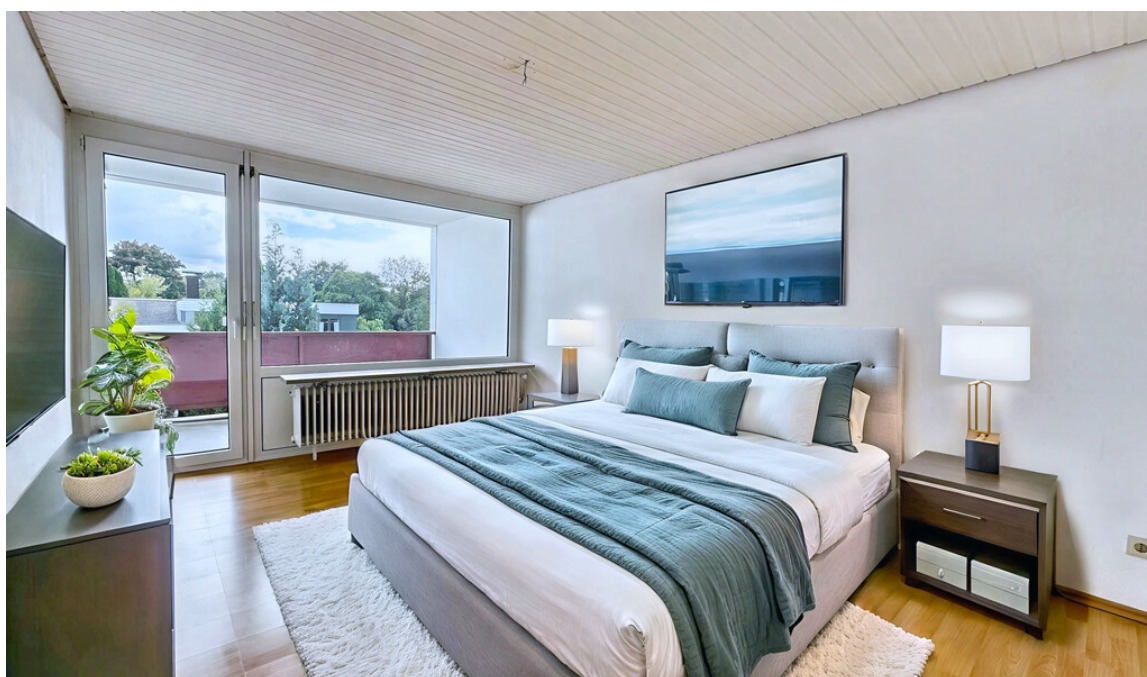
Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## La proprietà



Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## La proprietà





Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## La proprietà



Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## Una prima impressione

Questa casa a schiera combina una piacevole sensazione di spazio con una disposizione ben studiata e una posizione che promette tranquillità e vicinanza alla città. Chi cerca una casa che offra spazio per vivere, creare e crescere troverà qui la base perfetta. Al piano terra, si viene accolti da un'ampia zona giorno e pranzo open space che, grazie alle ampie finestre, inonda di luce naturale e crea un'atmosfera luminosa e invitante. Da qui si ha accesso diretto alla terrazza e al giardino. L'area esterna offre ampio potenziale per la personalizzazione, che si tratti di un'oasi verde, di un'area giochi o di un tranquillo rifugio all'aperto. Con un po' di cura, qui si può creare un bellissimo spazio verde. Il piano superiore offre tre stanze ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Due delle stanze hanno accesso diretto a un balcone: anche qui, le ampie finestre garantiscono molta luce e creano una piacevole atmosfera abitativa. Soprattutto la sera, si crea un'atmosfera suggestiva con vista sull'esterno. Un bagno completa armoniosamente la zona giorno di questo piano. Il seminterrato offre diverse stanze versatili, ideali per le faccende domestiche, gli hobby, lo stoccaggio o le provviste. Anche qui, la casa colpisce per le soluzioni pratiche e lo spazio aggiuntivo per gli oggetti di uso quotidiano.

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## Dettagli dei servizi

- 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 Reihemittelhaus 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.



Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## Tutto sulla posizione

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

**Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Codice oggetto: 25062026 - 87437 Kempten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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