

Kempten

# Ein Zuhause mit Geschichte - bereit für ein neues Kapitel

*Codice oggetto: 25062048*



PREZZO D'ACQUISTO: 195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

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

Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062048
Superficie netta	ca. 75 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1920
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	195.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	23.06.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	131.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1920

Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## La proprietà



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a laptop, and a tablet displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop and tablet screens show the company's website with various property listings and search filters. The background is a solid blue color.

**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: 25062048 - 87435 Kempten

## La proprietà



Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## La proprietà



**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)





Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!

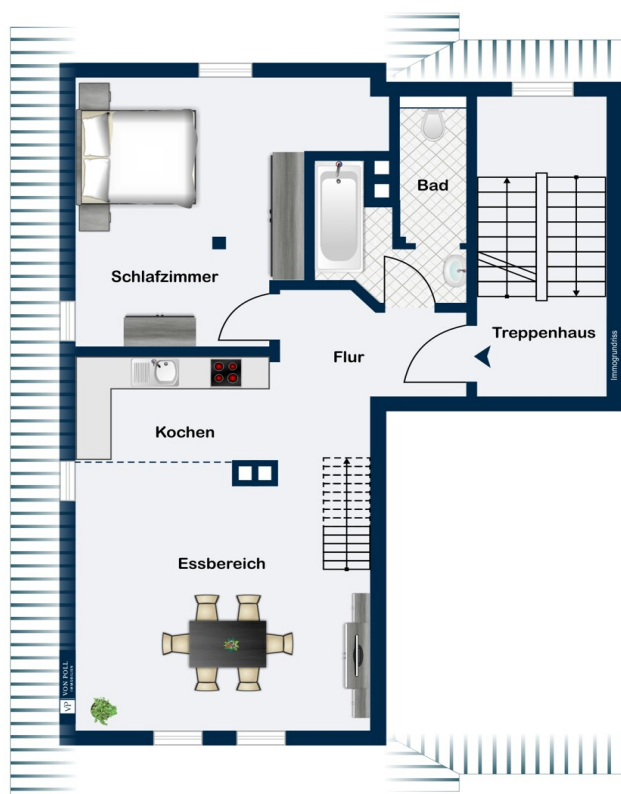
kempten@von-poll.com

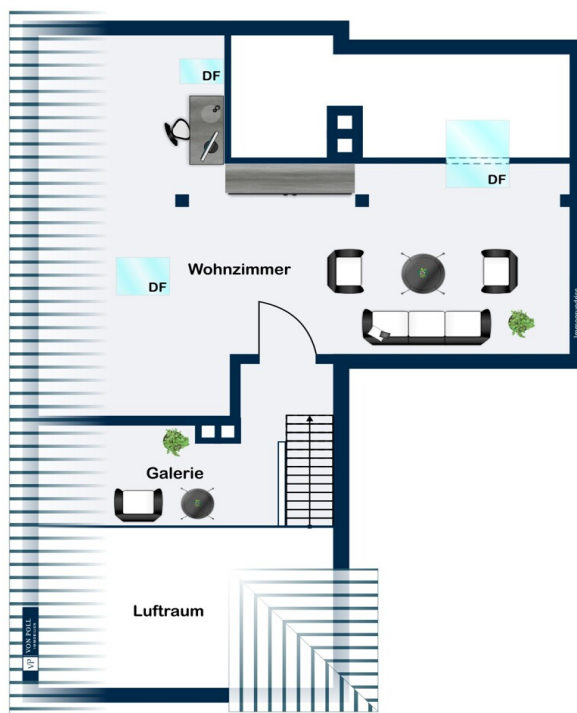
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten**

## Una prima impressione

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 Hauseigentümergeinschaft, 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 ?

Codice oggetto: 25062048 - 87435 Kempten

## Dettagli dei servizi

- großer Garten zur Nutzung vorhanden
- Frestellplatz 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



**Codice oggetto: 25062048 - 87435 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: 25062048 - 87435 Kempten

## Ulteriori informazioni

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 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: 25062048 - 87435 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)