

Kempton

# Großzügigkeit in ihrer schönsten Form

*Codice oggetto: 26062021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 789.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.368 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26062021 - 87439 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: 26062021 - 87439 Kempten**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26062021               |
| Superficie netta    | ca. 179 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione           |
| Vani                | 8                      |
| Camere da letto     | 6                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1969                   |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 789.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2017                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 73 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

**Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>27.04.2036</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>227.68 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1969</b>                             |



Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten

## La proprietà





Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten

## La proprietà



Codice oggetto: 26062021 - 87439 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: 26062021 - 87439 Kempten

## La proprietà





Codice oggetto: 26062021 - 87439 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: 26062021 - 87439 Kempten

## La proprietà





Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten

## La proprietà





Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten

## La proprietà



Codice oggetto: 26062021 - 87439 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: 26062021 - 87439 Kempten**

## Una prima impressione

Es gibt Immobilien, die weit mehr sind als ein Ort zum Wohnen – sie schaffen Raum für Lebensqualität, Ruhe und Individualität. Dieses interessante Einfamilienhaus vereint großzügige Wohnverhältnisse mit einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück und bietet ein Wohnambiente, das nur selten zu finden ist.

Bereits beim Betreten des Anwesens vermittelt die weitläufige Grundstücksgestaltung ein Gefühl von Freiheit und Privatsphäre. Der liebevoll eingewachsene Garten mit seinem alten Baumbestand schafft eine Atmosphäre, die an einen privaten Park erinnert – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen.

Im Inneren erwartet Sie eine teilweise offen gestaltete Wohnfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Helle Räume, eine durchdachte Grundrissgestaltung und das angenehme Wohngefühl bieten ideale Voraussetzungen für Familien und Paare. Auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach lässt sich hier realisieren.

Zwei Garagen runden das komfortable Platzangebot ab und unterstreichen den hohen praktischen Nutzen dieser besonderen Immobilie.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend entwickelten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie schnell die Innenstadt von Kempten ohne Ihr Auto bewegen zu müssen.

Besonders reizvoll ist das grüne Wohnumfeld. Zahlreiche Wege und Erholungsflächen laden zu Spaziergängen, Laufenden oder ausgedehnten Fahrradtouren ein. Wer Bewegung in der Natur schätzt, findet hier beste Voraussetzungen für eine aktive Freizeitgestaltung – direkt vor der eigenen Haustür.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine außergewöhnliche Grundstücksqualität zu einem Gesamtangebot, das Seltenheitswert besitzt. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Freiraum, Lebensqualität und ein stilvolles Wohnumfeld legen.

**Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten**

## Dettagli dei servizi

- Einbauschränke
- Einbauküche mit Geräten im Erdgeschoss
- Vollbad im Erdgeschoss
- separates WC im Eingangsbereich
- Duschbad im Untergeschoss
- Küchenzeile im Untergeschoss
- Wintergarten
- großzügige überdachte Terrasse
- zwei weitere Freisitze
- Gartenhaus
- zwei Garagen
- neu verbaute Ölheizung im Jahr 2017
- eingezäuntes großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand
- direkter überdachter Außenzugang zum Untergeschoss

**Angaben zur Wohnfläche:**

**Wohnflächenangaben**

Laut Bauakte aus dem Jahr 1969 beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 120 m<sup>2</sup>

Ein Wertgutachten (BDGS) aus dem Jahr 2006 berücksichtigt zusätzlich Wohnraum im Untergeschoss und weist insgesamt ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 73 m<sup>2</sup> Nutzfläche aus

Eine Berechnung nach der aktuell maßgebliche Wohnflächenverordnung (WoFlV) liegt nicht vor und wurde vom Makler nicht überprüft. Die Flächenangabe dient lediglich der Orientierung und ist nicht zur Festlegung der Miethöhe oder des Kaufpreises verbindlich.



**Codice oggetto: 26062021 - 87439 Kempten**

## Tutto sulla posizione

Die Allgäu Metropole Kempten zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und ist nach Augsburg die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt an der Iller liegt dicht am nördlichen Rand der Alpen und mitten in der Kur- und Ferienregion Allgäu. Die Nachbarländer Österreich, Lichtenstein und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso wie die bayrische Landeshauptstadt München. Als Hochschulstandort ist Kempten der Bildung verpflichtet: diverse Gymnasien, weiterführende Schulen, sowie Fach- und Berufsoberschulen runden das Bild des Bildungsstandortes ab. Auf der anderen Seite ist Kempten -als Wirtschaftsstandort- bei vielen Unternehmen die erste Wahl. In den Bereichen Logistik, Lebensmittelverarbeitung und Maschinenbau hat sich dieser Standort über die Grenzen hinweg einen Namen gemacht. Die Randlage in Bayern und die vergleichsweise große Vielfalt an wirtschaftlichen Aktivitäten sorgen somit für ein stetiges Wachstum der Stadt.

Die kreisfreie Stadt Kempten ist das Oberzentrum der Region Allgäu und insofern bestens vernetzt. Über die tangierende Autobahn erreicht man zügig die Landeshauptstadt München, oder den beliebten Allgäu Airport in Memmingen. Weitere Bundesstraßen führen in Richtung Lindau, Füssen oder Oberstdorf. Im innerörtlichen Verkehr sorgt der gut ausgebaute Mittlere Ring für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Darüber hinaus gewährleistet eine mannigfaltige Anzahl an Buslinien eine gute Bedienung der Stadt und des Umlandes mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

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: 26062021 - 87439 Kempten**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26062021 - 87439 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)**