Kempten

Doppelte Chance in Kemptens Stiftstadt – Zwei Wohnungen, eine Toplage

Número da propriedade: 26062013

PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 196,4 m^2 • QUARTOS: 8

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Numa vista geral

Número da propriedade	26062013
Área	ca. 196,4 m²
Piso	1
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1930

Preço de compra	598.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2009
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	**Aquecimento central**
Fonte de Energia	**Gás**
Certificado Energético válido até	**07.07.2027**
Aquecimento	**Elétrico**

Certificado Energético	**Consumo energético final**
Procura final de energia	**204.00 kWh/m²a**
Classificação energética	**G**
Ano de construção de acordo com o certificado energético	**1930**

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

O imóvel

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Uma primeira impressão

Die Stiftstadt in Kempten zählt zu den historisch bedeutendsten Quartieren der Stadt und ist geprägt von barocker Architektur, engen Gassen und einem besonderen, gewachsenen Charme. Sie geht auf das ehemalige Fürststift Kempten zurück und vermittelt bis heute ein ruhiges, fast dörfliches Wohngefühl – trotz der zentrumsnahen Lage. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Infrastruktur, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer attraktiven Verbindung aus Geschichte und Lebensqualität.

Mitten in diesem Refugium wartet ein außergewöhnliches Immobilienpaket auf einen neuen Eigentümer: Zwei charmante Wohnungen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Parteien bieten hier eine seltene Gelegenheit, zentral und gleichzeitig ruhig zu wohnen. Ob für die eigene Familie, ein Mehrgenerationenkonzept oder als attraktive Investition – dieses Paket eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der gemeinsame Verkauf beider Einheiten macht das Angebot besonders spannend.

Das 1930 in massiver Bauweise errichtete Haus verbindet Altbaucharme mit gepflegtem Zustand und einer ruhigen, harmonischen Hausgemeinschaft. Die zentrale Lage garantiert kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzten und allen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens – hier lässt sich urbanes Leben mit angenehmer Ruhe verbinden.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss beeindruckt mit rund 90 Quadratmetern Wohnfläche, vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem separaten WC. Warme Holzelemente und sichtbare Balken verleihen der Wohnung einen gemütlichen, alpinen Charakter. Die Deckenhöhen von ca. 2,15 bis 2,20 Metern verstärken den charmanten Altbaucharakter. Gepflegte Böden und moderne Kunststofffenster aus 2009 runden den guten Gesamteindruck ab.

Die Dachgeschosswohnung mit etwa 84,5 Quadratmetern Wohnfläche bietet ebenfalls vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Die Räume sind funktional geschnitten und erlauben individuelle Gestaltung. Die mit ca. 1,90 m-niedrigeren Deckenhöhen schaffen ein gemütliches Wohngefühl. Geheizt wird die Dachgeschosswohnung über eine Gastherme aus dem Jahr 2005. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen Dachboden, der bequem über eine Ausklappleiter erreichbar ist und zusätzliche Abstellmöglichkeiten schafft.

Ein besonderes Highlight ist der exklusiv zu den beiden Wohnungen gehörende Garten mit eigener Gartenhütte sowie einem gemütlichen Freisitz – eine grüne Oase mitten in der Stadt,

die Raum für Entspannung, Hobby oder gesellige Stunden im Freien bietet und den außergewöhnlichen Charakter dieses Angebots unterstreicht.

Zu diesem Paket gehören zudem ein Abstellraum im Straßengeschoss, auf gleicher Ebene ein weiterer großzügiger Raum mit Fenster zum praktischen Abstellen für Fahrräder, ebenso nutzbar als Büro oder Werkstatt. Zudem gibt es noch einen weiteren Raum unter der Außentreppe, der derzeit zum Unterstellen der Mülltonnen dient.

Dieses Immobilienpaket vereint zentrale Lage, den Charme eines kleinen Mehrfamilienhauses und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einzigartiger Weise. Wer hier kauft, sichert sich nicht nur Wohnraum, sondern eine seltene Gelegenheit für individuelles, komfortables und urbanes Leben im Herzen von Kempten.

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Detalhes do equipamento

- sehr zentrale und ruhige Lage
- ein Büroraum
- 2 Kellerräume
- exklusiver Garten mit eigener Gartenhütte
- einfache Einbauküchen in beiden Wohnungen
- beide Wohnungen verfügen über Badezimmer mit separaten WC's
- Waschmaschinenanschluss im Vorraum
- Gastherme im Dachgeschoss die perspektivisch das Obergeschoss mitversorgen könnte
- integrierter Stauraum im Dachgeschoss
- Ergänzung zum Energieausweis: Wesentliche Energieträger: Gas und Strom-Mix (Nachtspeicheröfen)

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26062013 - 87439 Kempten

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peer Hessemer

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com