

Kempten

Saniertes Wohnjuwel am Haubensteig - Drei Balkone inklusive!

Número da propriedade: 26062023



PREÇO DE COMPRA: 500.000 EUR • ÁREA: ca. 105,7 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26062023 - 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: 26062023 - 87439 Kempten

Numa vista geral

Número da propriedade	26062023
Área	ca. 105,7 m ²
Piso	2
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1972
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo

Preço de compra	500.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2026
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	17.01.2028
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	144.50 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel



Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel





VP 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

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel



Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel



Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel





VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel



Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel



Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

O imóvel



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

Uma primeira impressão

Individueller Charme trifft auf modernen Wohnkomfort: Die umfassend sanierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus stilvoller Raffinesse und nachhaltiger Energietechnik.

Drei Balkone mit Ausblick ins Grüne und auf den Marienberg schaffen beste Voraussetzungen, die Schönheit des Allgäus zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit Zugang zu zwei Balkonen. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abendstunden, die Außenbereiche bieten zu jeder Tageszeit einen besonderen Platz zum Verweilen.

Besondere architektonische Details verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Über Eck geführte Fenster schaffen attraktive Blickachsen und großzügigen Lichtverhältnisse. Die sehr hochwertige Einbauküche befindet sich in einem neuwertigen Zustand; sie fügt sich ideal in das erstklassige Gesamtbild ein.

Die weiteren Zimmer überzeugen durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und vielseitige Nutzbarkeit. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die flexible Raumstruktur passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen und individuellen Bedürfnissen optimal an. Diese Vielseitigkeit macht die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare, Familien oder Berufstätige attraktiv.

Komplettiert wird das moderne Gesamtbild der Wohnung durch das helle Tageslichtbad, dass eine entspannte Wohlfühlatmosphäre schafft und sich zudem mühelos belüften lässt. Ein separates Gäste-WC, sowie ein neu integrierter Wäschetrockner runden das Angebot ab.

Großer Wert wurde auf die energetische Modernisierung gelegt. Die umgesetzten Maßnahmen stehen für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen, erhöhen das Wohnklima und leisten einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie. Dazu gehören u.a. die 3-fache Fensterverglasung sowie die hochisolierenden und zugleich atmungsaktiven Klimaplaten an den Außenwänden.

Bitte beachten Sie: Die umfangreichen Umbaumaßnahmen aus den Jahren 2015/2016/2026 sind im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Ergänzt wird die Immobilie durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Das Kellerabteil bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum, während der Stellplatz ein bequemes,

sicheres und wetterunabhängiges Parken direkt im Haus gewährleistet.

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

Detalhes do equipamento

Wohnung:

- Modernisierung und Umbauten seit 2012
- Pellet-/Holzheizung
- Fenster mit 3-fachverglasung
- Küche mit integriertem Waschtrockner und über Eck Fenster
- Modernes Duschbad
- Gäste WC
- Exklusive Bodenbeläge
- Hochisolierende Klimaplaten 5cm an allen Außenwänden (innenseitig besonders atmungsaktiv Isotec)
- Innendämmung der Geschossdecke im Jahr 2026
- Diele inklusive raumhohem Einbauschränk mit ca. 1qm zusätzlicher Stellfläche
- Raumhohe Ganzglasfenster zw. zwei Zimmern

Balkone:

- Westbalkon zum Marienberg, der Größte der 3 Balkone, über den Wohnbereich zu betreten
- Nordbalkon über den Wohnbereich und ein weiteres Zimmer zu betreten
- Ostbalkon mit Alpenblick ebenfalls über 2 Zimmer zu betreten

Aufzug:

- Bequemer Zugang zu den Etagen
- Hält auf Zwischengeschossen

Keller:

- Zusätzliche, praktische Abstellmöglichkeit im Keller

Tiefgaragenstellplatz:

- Komfortable Parkmöglichkeit mit zugewiesener Stellplatznummer

Waschküche und Trockenraum stehen jedem Bewohner zusätzlich zur Verfügung.

Número da propriedade: 26062023 - 87439 Kempten

Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und beliebten Kemptener Stadtgebiet Haubensteig. Die gepflegte Umgebung ist geprägt von verkehrsberuhigten Wohnstraßen sowie viel Grün und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Kemptener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung. Der naturnahe Standort ermöglicht zudem einen hohen Freizeitwert mit kurzen Wegen zu Spazier- und Radwegen im Allgäu.

Die Lage der Immobilie verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Der Hauptbahnhof Kempten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsanschlüsse in Richtung München, Augsburg, Ulm und Lindau.

Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesstraßen B12 und B19 sowie an die Autobahn A7. Dadurch sind die Wirtschaftsregionen des Allgäus sowie die Städte Memmingen, Ulm und München bequem erreichbar: Autobahn A7: 7 km, Flughafen Memmingen: 40 km.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, vorteilhafter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders ansprechend.

Número da propriedade: 26062023 - 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: 26062023 - 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