

Kempten (Allgäu)

# Ihr Stadthaus in der Stiftsstadt

*CODICE OGGETTO: 24062042*



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 218 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 89 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

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

CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 24062042    |
| Superficie netta    | ca. 218 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 7           |
| Camere da letto     | 5           |
| Bagni               | 2           |
| Anno di costruzione | 1820        |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 750.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera d'angolo                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1990                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                |

CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.11.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 171.40 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1820                |

CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La proprietà



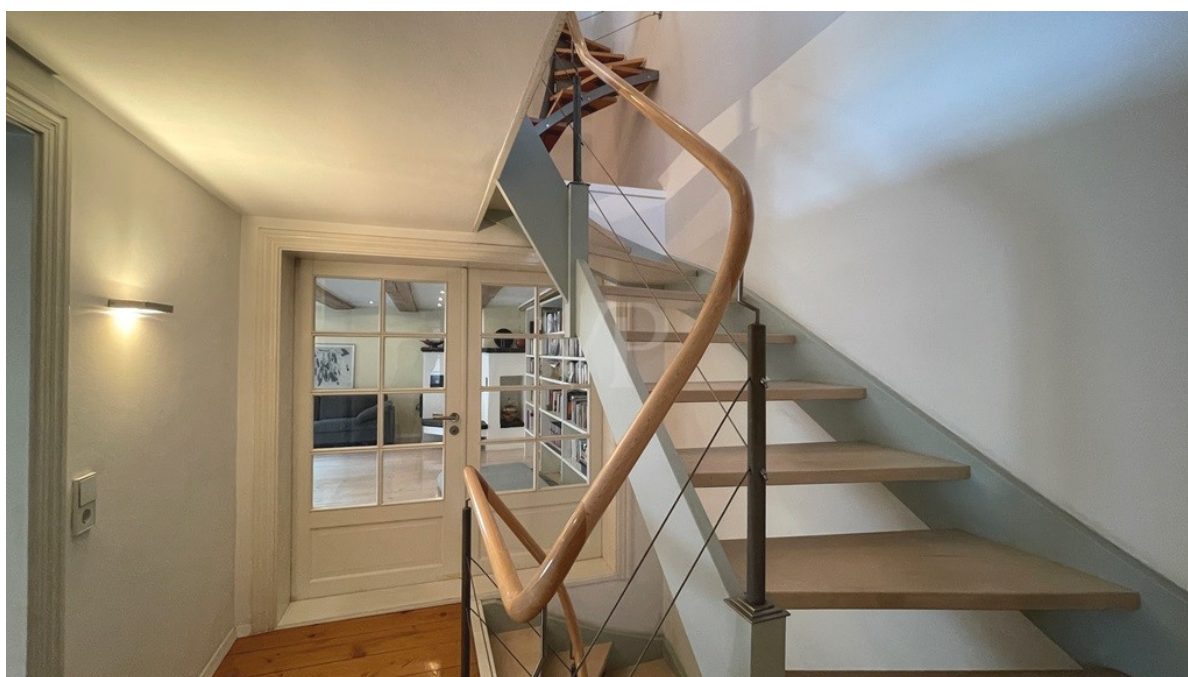
CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La proprietà



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



CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## 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: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## 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: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)**

## Una prima impressione

Wir begrüßen Sie in diesem einzigartigen Wohnhaus mit Einliegerwohnung in der historischen Stiftsstadt Kemptens. Dieses exklusive Anwesen bietet großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen und wurde mit viel Liebe zum Detail sowie unter architektonischen Gesichtspunkten einfühlsam restauriert. Besonderheiten des Hauses: Hochwertige Ausstattung: Designerküche, Glasmosaikfliesen im WC, Solnhofener Kalkstein Platten, sowie Designer-Sanitäröbekte verleihen diesem Zuhause einen Hauch von Luxus. Elegantes Interieur: Große, architektonisch perfekt integrierte moderne Fenster setzen jeweils einen spannungsreichen Kontrapunkt in den urbanen Räumen. Die Holzfenster mit Isolierverglasung unterstreichen den harmonischen Mix aus Stil und Funktionalität. Deckenbalken und integrierte Deckenspots schaffen Gemütlichkeit und Wärme. Zeitgemäße Highlights: hier zu nennen ist das Treppenhaus mit vielen durchdachten Details. Genießen Sie Komfort auf hohem Niveau. Mediterranes Flair und zentrales Wohnen: Das Anwesen verfügt über einen charmanten Patio-Innenhof, der mediterranes Lebensgefühl vermittelt. Eine zusätzliche Terrasse im Obergeschoss lädt zum Verweilen ein und schenkt Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten der Stadt. Finden Sie hier Ihre Privatsphäre zur Entspannung. Ideale Lage: Die Innenstadt von Kempten mit ihrem breiten kulturellen und gastronomischen Angebot ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch um Ihre ärztliche Versorgung und die Beschaffung der Dinge des täglichen Lebens müssen Sie sich von hier aus keine Gedanken machen. Dieses außergewöhnliche Wohnhaus kombiniert stilvolle Eleganz mit moderner Wohnqualität und bietet Ihnen und Ihrer Familie eine Wohlfühloase im Herzen der Stadt. Die Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, Büro oder zur Vermietung.

**CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)**

## Dettagli dei servizi

- Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung zum Haupthaus geöffnet
- Wohnen auf mehreren Etagen mitten in der Stadt
- separater Eingang ins Haupthaus oder in die Einliegerwohnung
- Objekt wurde 1990 mit Focus auf ansprechende Architektur kernsaniert
- eigener Patio (Innenhof, zu dem sich die Wohnräume öffnen)
- zusätzliche große Terrasse im Obergeschoss
- hochwertige Ausstattung: Designerküche, Glasmosaikfliesen, Designer-Sanitäreobjekte
- moderner Stahl-Holz-Aufgang
- moderne Öfen
- Decken mit Holzbalken und integrierte Beleuchtung
- Einbauschränke und Regale
- sehr exklusives Bad mit Badewanne und begehbare Glasdusche und Solnhofer Platten

Energieausweis Wohnung:

Verbrauchsausweis erstellt am 14.12.2017 gültig bis 13.12.2027

Energieverbrauch: 114,9 kWh, Effizienzklasse: D

wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr: 1991

**CODICE OGGETTO: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)**

## Tutto sulla posizione

Die Allgäumetropole 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 Bundesstraße 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: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 171.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1820. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)**

## 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)