

Kempten (Allgäu)

# Haus im Haus: Ihr Traumhaus

Objektnummer: 24062023



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

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062023	Kaufpreis	620.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2012
Schlafzimmer	6	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1990	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	90.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

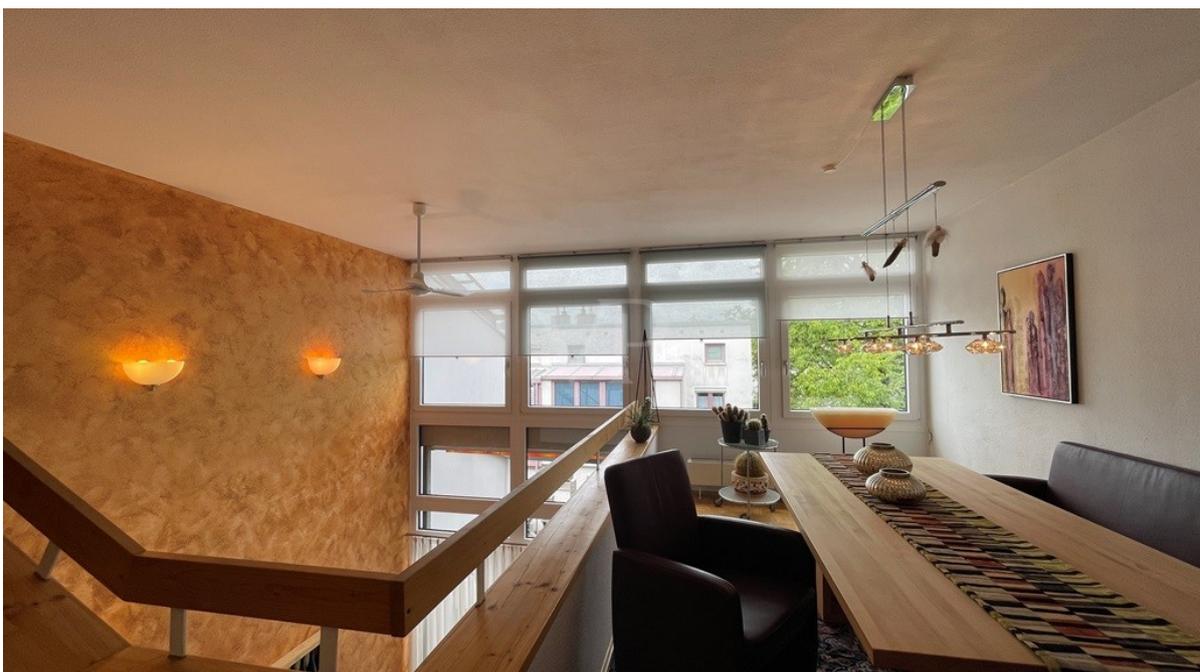
Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie



**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)

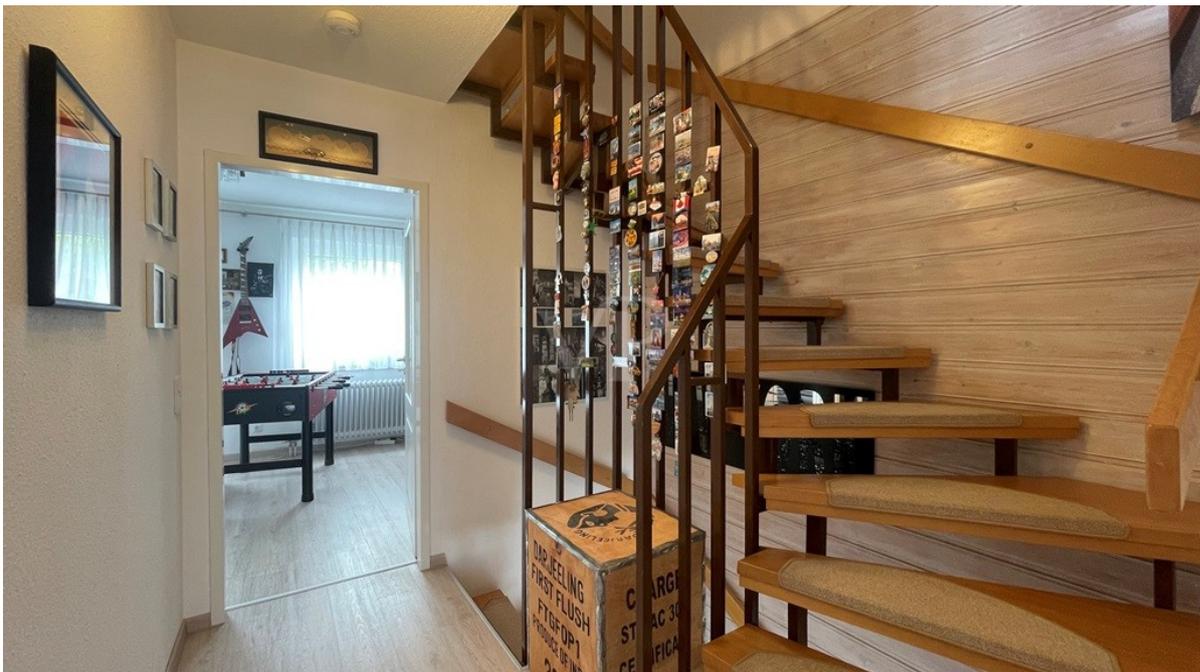
Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Die Immobilie









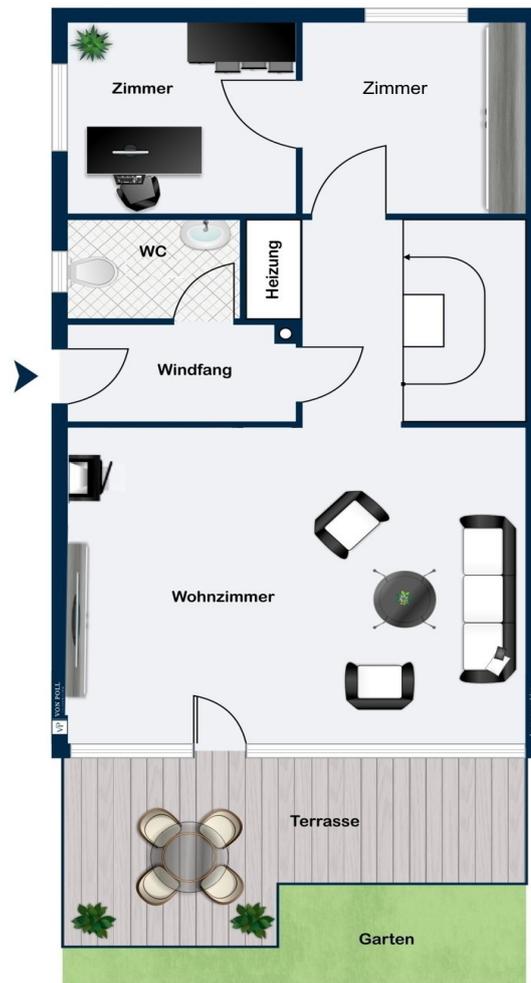
**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

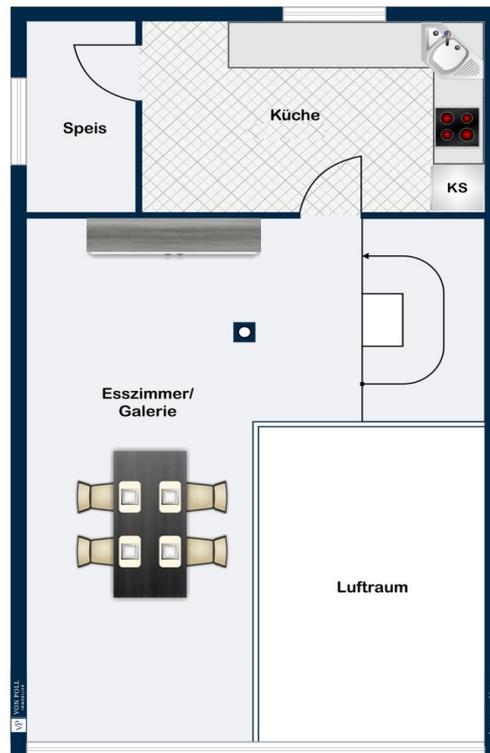
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
kempten@von-poll.com

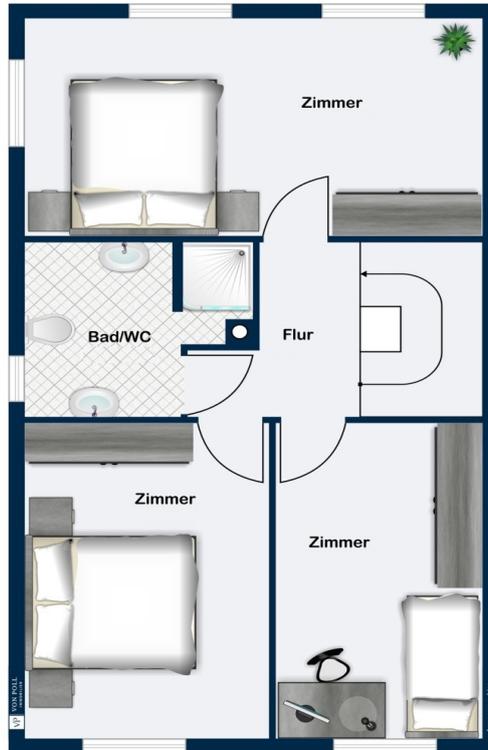
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

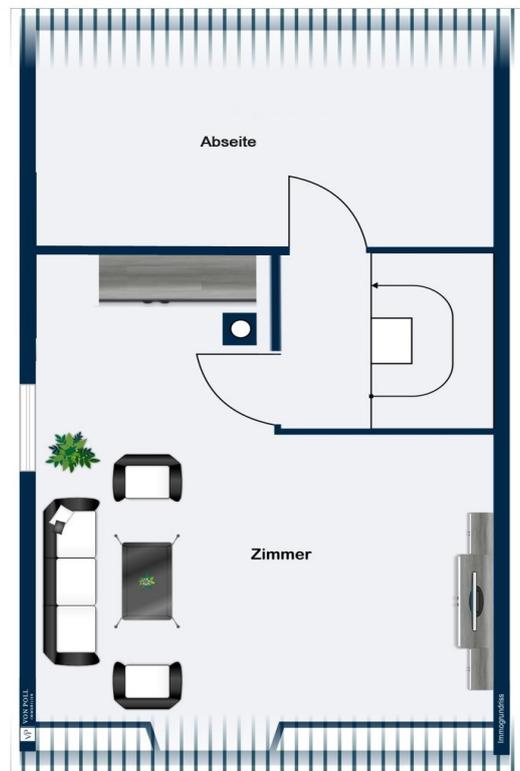
Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Ein erster Eindruck

Die modernisierte Maisonettewohnung erstreckt sich über ca. 160 m<sup>2</sup> und bietet auf insgesamt 8 Zimmern großzügigen Wohnraum. Das Highlight dieses Objektes ist die Aufteilung über mehrere Ebenen, die der Wohnung eine besondere Note verleiht und die teilweise doppelte Raumhöhe, die Licht in den Raum bringt, der Ihre Gäste in Erstaunen versetzen wird. Besonderer Wert wurde auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Das Baujahr der Immobilie ist 1989, wurde 2012 umfangreich modernisiert, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. Die Fenster wurden 2022 und 2023 erneuert, ebenso die Markise. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Maisonettewohnung verfügt über eine Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum. Außerdem gibt es einen öffentlichen Müll- und Fahrradraum für die Bewohner der Wohnanlage. Die Zähler befinden sich im Raum neben der Garageneinfahrt, so dass eine unkomplizierte Ablesung gewährleistet ist. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonettewohnung als ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die großzügigen Wohnraum in einer modernisierten Immobilie suchen. Mit ihrer gehobenen Ausstattung und der praktischen Raumaufteilung bietet sie alles, um sich rundum wohl zu fühlen.

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Ausstattung und Details

Maisonettewohnung auf mehreren Ebenen  
Teilweise doppelte Raumhöhe  
Fenster wurden in 2022 und 2023 erneuert  
Markise wurde ebenfalls in 2023 erneuert (elektrischer Antrieb)  
Dunstabzug in der Küche wird nach außen geleitet  
Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss befinden sich im Raum neben der Küche  
1 öffentlicher Fahrradraum für die Wohnanlage  
1 großer Kellerraum  
1 separater Müllsammelraum (beim Abgang zum Keller und dem Fahrradraum)  
Die Zähler befinden sich im Raum neben dem Eingang zur Garage.  
Im Zimmer des dritten Obergeschosses gibt es bereits eine Installation mit Wasserab- und Zuläufen zum Einbau eines Bades.  
Rücklagen insgesamt ca. 64.200 Euro (Stand 31.12.2022)  
Erbpacht ca. 990 Euro jährlich (im Hausgeld enthalten)  
Hausgeld ca. 314 Euro monatlich (aktuell 2024, incl. 12 Euro Garage)  
Einbauküche mit allen Geräten, maßgeschneiderte Gardinen vom Fachgeschäft , sowie alle montierten Leuchten werden im Haus belassen.  
Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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