

Kempton

# Einzigartiger Altbau mit Charme

Objektnummer: 24062029



KAUFPREIS: 950.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 760 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062029
Wohnfläche	ca. 212 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1928

Kaufpreis	950.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	225.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.08.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928



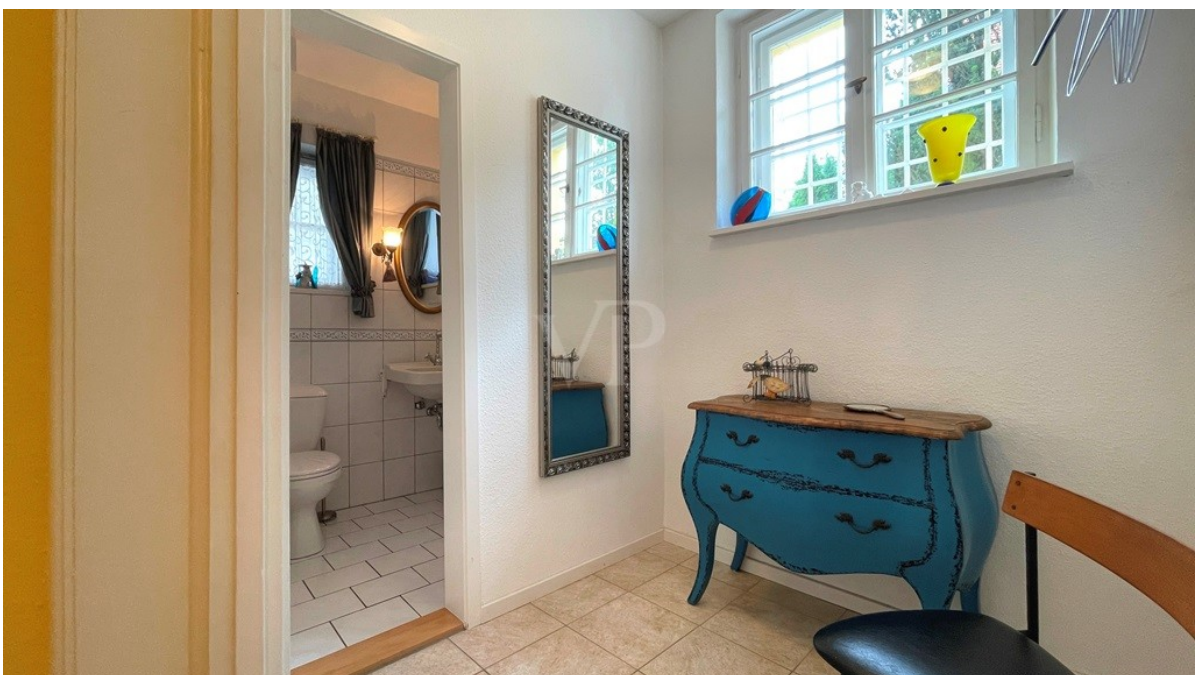
Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## 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: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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: 24062029 - 87439 Kempten

## Ein erster Eindruck

Einziger Altbau mit Charme in Kempten: Eine Reise in die Vergangenheit mit modernem Komfort Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem denkmalgeschützten Stadthaus, das nicht nur durch seine ansprechende Erscheinung besticht, sondern auch eine Geschichte erzählt. Dieses einzigartige Anwesen aus dem Jahr 1928 vereint den Charme vergangener Zeiten mit den Annehmlichkeiten des modernen Lebens. Auf einem großzügigen Grundstück, umgeben von altem Baumbestand, erleben Sie hier exklusives Wohnen in einer begehrten Lage Kemptens. Historisches Flair und zeitgemäßer Komfort Schon beim Betreten des Grundstücks spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses. Die Architektur des Jahres 1928 spiegelt den mondänen Stil wider, der die damalige Zeit prägte. Doch nicht nur die äußere Erscheinung, auch das Innere des Hauses beeindruckt durch Großzügigkeit und Eleganz. Hohe Decken, originale Massivholzböden in Fischgrätmuster und großzügige Räume bieten eine einzigartige Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Das Stadthaus wurde ab dem Jahr 1985 einer umfassenden Grundsanierung unterzogen, bei der Wert darauf gelegt wurde, den historischen Charme des Hauses zu bewahren und gleichzeitig moderne Standards zu integrieren. Im Jahr 2005 erhielt das Haus einen Fassadenanstrich und ein neues Dach inklusive einer Dachdämmung. In diesem Zuge wurde auch der Spitzboden zu wohnlichen Zwecken geschmackvoll ausgebaut. Hier können Sie beispielsweise Ihren Arbeitsbereich einrichten, sich sportlich betätigen oder dem Raum eine Bestimmung frei nach Belieben geben. Die Gas-Brennwert-Heizung, die 2013 installiert wurde, sorgt für zeitgemäßen Komfort und Energieeffizienz, ohne das Flair vergangener Epochen zu beeinträchtigen. Im Untergeschoss gibt es zur Aufbewahrung empfindlicher Lebensmittel einen Natursteinkellerraum. Großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und verfügt über reichlich Platz für individuelle Wohnkonzepte. Die großzügigen Räume bieten vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Gestaltung. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen – ob als repräsentatives Zuhause für die Familie oder als stilvoller Rückzugsort. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- / Esszimmer mit seinem Zugang auf die Terrasse, die den Blick auf das große Grundstück lenkt. Hier können Sie gemütliche Stunden verbringen oder Gäste in einem stilvollen Ambiente empfangen. Die angrenzende Küche, ebenfalls im klassischen Stil gehalten, bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Genüsse. Ein Garten wie aus vergangenen Zeiten Das großzügige Grundstück, auf dem das Stadthaus steht, ist ein weiteres Highlight dieses Anwesens. Der naturbelassene Charakter des Gartens, der das Haus umgibt, verleiht diesem eine besondere Atmosphäre. Hier können Sie im Schatten der Bäume entspannen oder Ihre Gartenideen verwirklichen. Der weitläufige Garten

bietet zudem Platz für vielfältige Aktivitäten – ob für Kinder, Gartenliebhaber oder als Ort der Erholung. Fazit Dieses denkmalgeschützte Stadthaus in Kempten bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, in einer Immobilie zu wohnen, die den Glanz vergangener Zeiten bewahrt hat und gleichzeitig modernen Wohnkomfort bietet. Lassen Sie sich von der Kombination aus historischer Architektur, großzügigem Wohnraum und dem schön eingewachsenen Garten verzaubern. Erleben Sie gehobenes Wohnen in einem einzigartigen Ambiente und machen Sie diesen einzigartigen Altbau zu Ihrem neuen Zuhause. Profitieren Sie von Steuervorteilen auf Denkmalimmobilien: - bei Eigennutzung kann der Besitzer 90 % der Instandhaltungskosten über 10 Jahre von der Steuer abschreiben - bei Vermietung können 100 % der Instandhaltungskosten über 12 Jahre und 100 % der Anschaffungskosten über 40 bzw. 50 Jahre von der Steuer abgesetzt werden Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Wir freuen uns auf Sie.

Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus mit schönem Grundstück aus dem Jahr 1928
- Grundsanierung 1985
- 7 Zimmer auf großzügigen 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Eiche Fischgrät-Parkett im Erdgeschoss
- Schreinerküche
- 2 Bäder im 1. OG
- 2005 ausgebauter Spitzboden zu möglichen Arbeitszwecken, sportlicher Betätigung o.ä.
- 2005 Erneuerung des Daches mit Dachdämmung, sowie Fassadenanstrich
- 2013 neue Gas-Brennwertheizung
- Ein Kellerraum als Naturkeller ausgebaut
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Pizzaofen im Garten
- Extra Gartenstauraum unter der Terrasse



Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## 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 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

Objektnummer: 24062029 - 87439 Kempten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 24062029 - 87439 Kempten

## 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)