

Kempton

# RESERVIERT: Altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene – Ihr Bungalow mit Potenzial

Objektnummer: 24062041



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 371 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062041 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 24062041 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062041	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Haustyp	Bungalow
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,856 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1966		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24062041 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.10.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24062041 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062041 - 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?

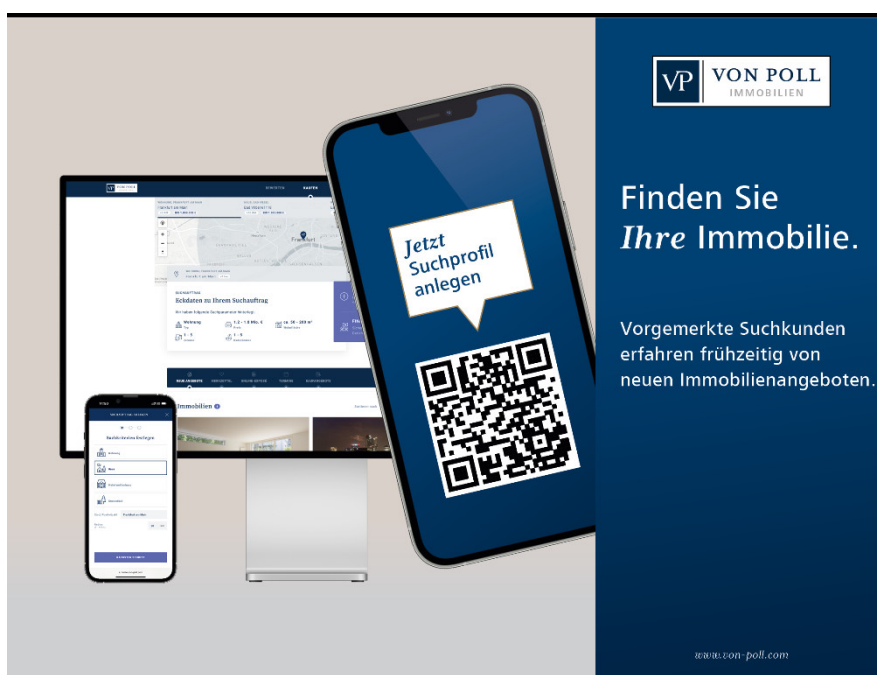
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24062041 - 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: 24062041 - 87439 Kempten

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024  
WIRTSCHAFTSZEITUNG

BELLEVUE  
Beste Bausparte  
Augsburg  
2024

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Karlberos Compliance  
Beste Mittel-  
Unternehmens-Compliance  
2023

CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN

DEKRA  
REIFEN

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

Capital  
AUSZEHNER  
TOP-Makler Kempten  
★★★★★  
ausgewählt von  
von Poll Immobilien

FOCUS  
TOP-MACLER  
2024

VP  
TOP-MACLER  
★★★★★

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: 24062041 - 87439 Kempten

## Ein erster Eindruck

Altersgerechtes Wohnen auf einer Ebene – Ihr Bungalow mit Potenzial Dieser gepflegte und voll unterkellerte Bungalow bietet Ihnen das perfekte Zuhause mit drei Zimmern auf einer Ebene und ermöglicht Ihnen auch altersgerechtes Wohnen in einer ruhigen, grünen und ansprechenden Wohngegend. Das sonnig ausgerichtete Grundstück lädt mit einem uneinsehbaren Garten zum Entspannen ein – hier genießen Sie Ihre Privatsphäre in vollen Zügen. Schlechtes Wetter können Sie hier im Wintergarten verbringen. Im Inneren überzeugt das Haus neben einer Einbauküche durch eine Sauna, die zu erholsamen Stunden einlädt. Dank des durchdachten Raumkonzepts und viel Potenzial zur persönlichen Gestaltung, können Sie sich Ihren Wohntraum individuell verwirklichen. Mit gutem Platzangebot und ohne Parkplatzsorgen, finden Sie hier ein ideales Zuhause für die Zukunft. Ein Rückzugsort, der zum Wohlfühlen einlädt und bald schon Ihrer sein könnte.

Objektnummer: 24062041 - 87439 Kempten

## Ausstattung und Details

- Bungalow in Fertigbauweise
- uneinsehbarer, sonnig ausgerichteter Garten
- Garage direkt beim Haus
- Wintergarten mit Terrasse
- Schwedenofen
- Sauna im Untergeschoss
- Wohnen auf einer Ebene
- neue großzügige Dusche
- Nettowohnfläche (ohne Wintergarten- und Terrassenanteil) ca. 100 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062041 - 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: 24062041 - 87439 Kempten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 194.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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 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: 24062041 - 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)