

Kempton

Einzigartiger Altbau mit Charme

Property ID: 24062029



PURCHASE PRICE: 1.100.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 212 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 760 m²

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

At a glance

Property ID	24062029	Purchase Price	1.100.000 EUR
Living Space	ca. 212 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 99 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1928		

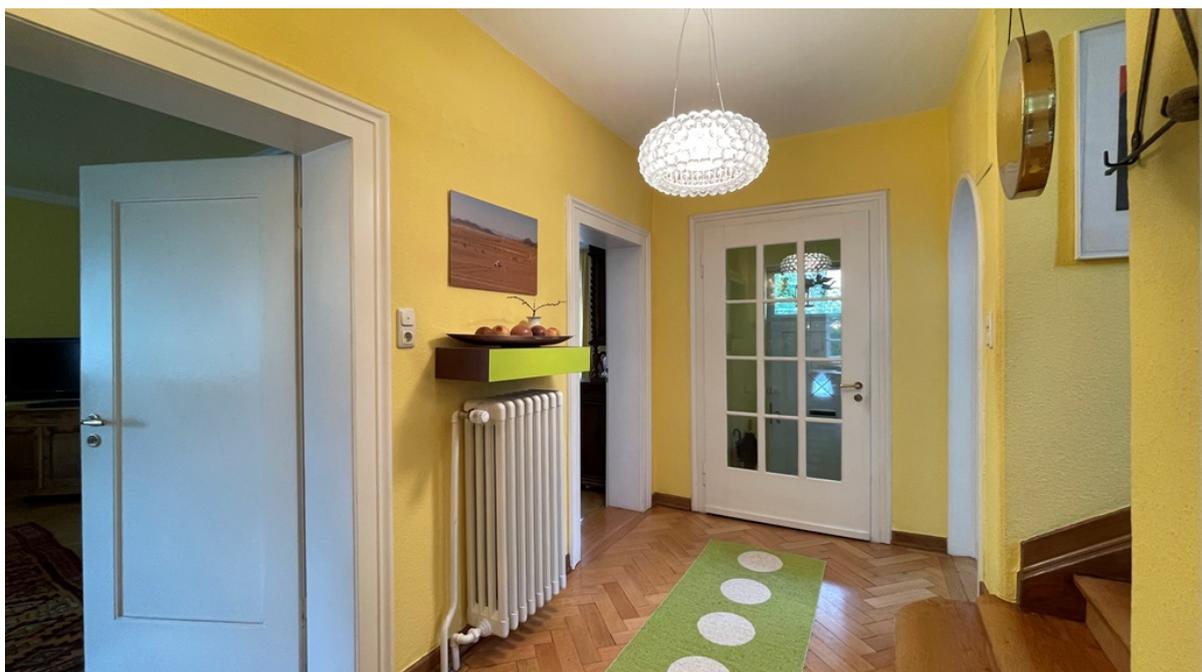
Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final Energy Demand	225.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	17.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

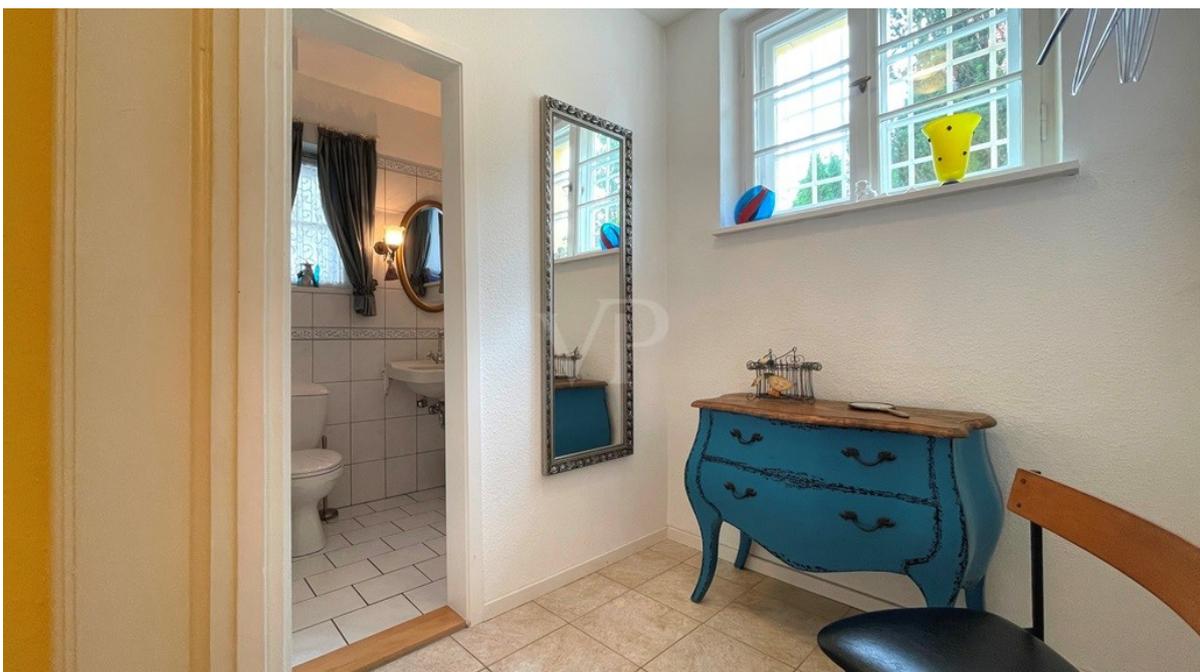
Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



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



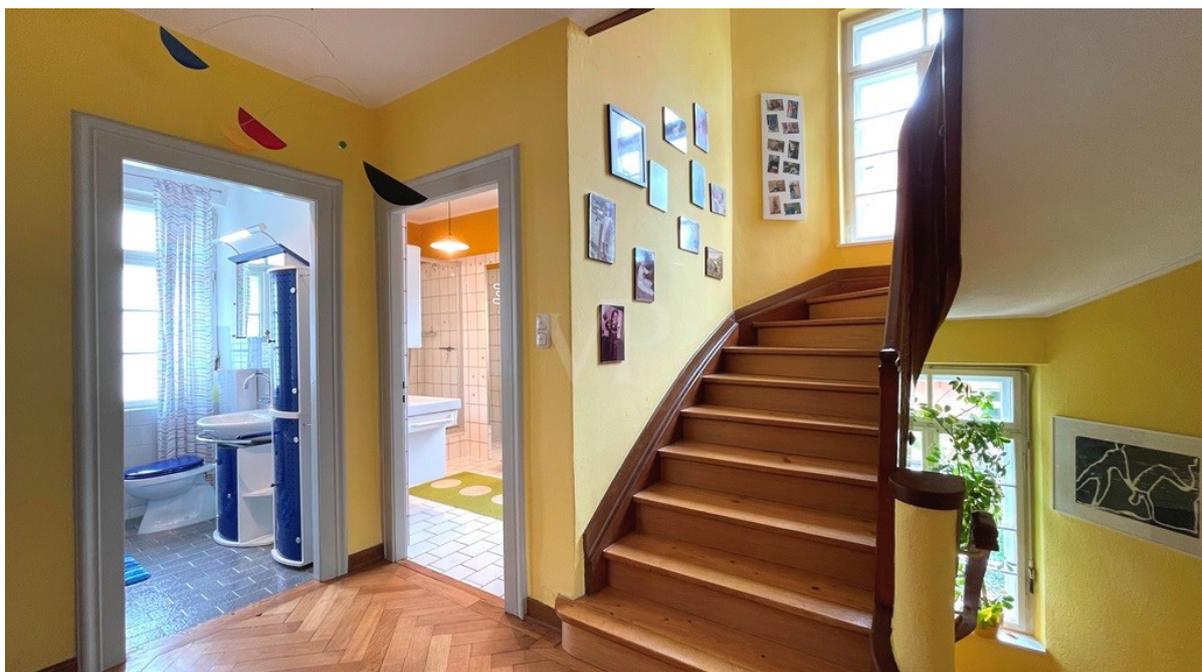
Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



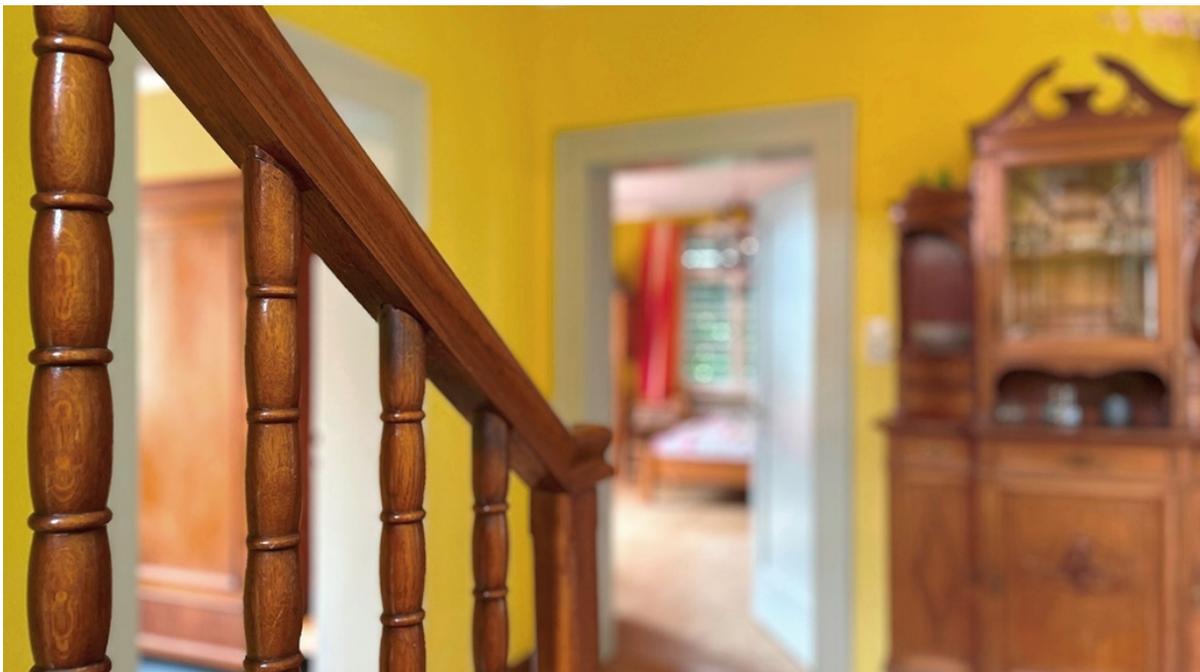
Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt Suchprofil anlegen

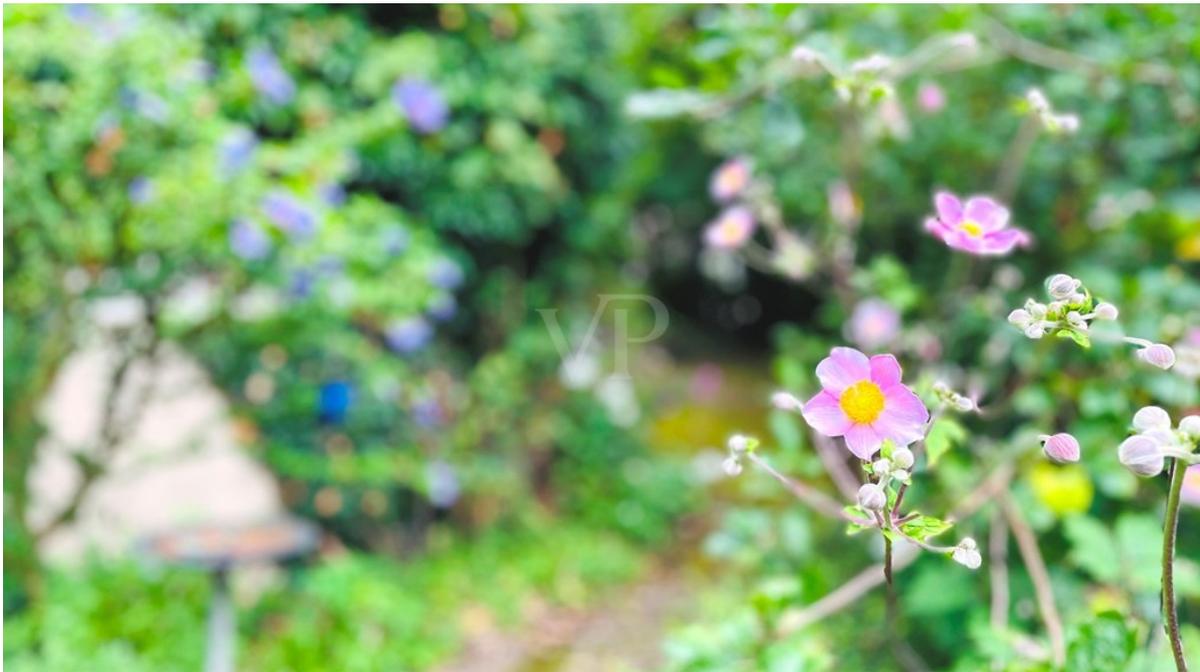
Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024

BELLEVUE
Belle Dingsdorf
Agnath
2024

Allgäu
MARKEN PARTNER

Karlberg Compliance
Best Places
Customer Conference
2023

CITY MANAGEMENT KEMPTEN

DEKRA

Leidenschaftlich
offizieller Sponsor
des FC Kempten.

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

FOCUS
TOP
IMMOBILIEN
2024

VP
★★★★★

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

A first impression

Einzigartiger 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.

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

Details of amenities

- Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus mit schönem Grundstück aus dem Jahr 1928
- Grundsanierung 1985
- 7 Zimmer auf großzügigen 212 m² 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

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

All about the location

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

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.60 kWh/(m²*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.

Property ID: 24062029 - 87439 Kempten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com