

Kempten (Allgäu)

# Ihr Stadthaus in der Stiftsstadt

CODE DU BIEN: 24062042



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 218 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 89 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## En un coup d'œil

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN          | 24062042               |
| Surface habitable     | ca. 218 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture       | à deux versants        |
| Pièces                | 7                      |
| Chambres à coucher    | 5                      |
| Salles de bains       | 2                      |
| Année de construction | 1820                   |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 750.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison en bande d'angle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1990  |
| État de la propriété         | Refait à neuf   |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine                              |

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                             |
|---|----------------------|--|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation d'énergie                                   | 171.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 14.11.2034           | Classement énergétique                                   | F                           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1820                        |

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



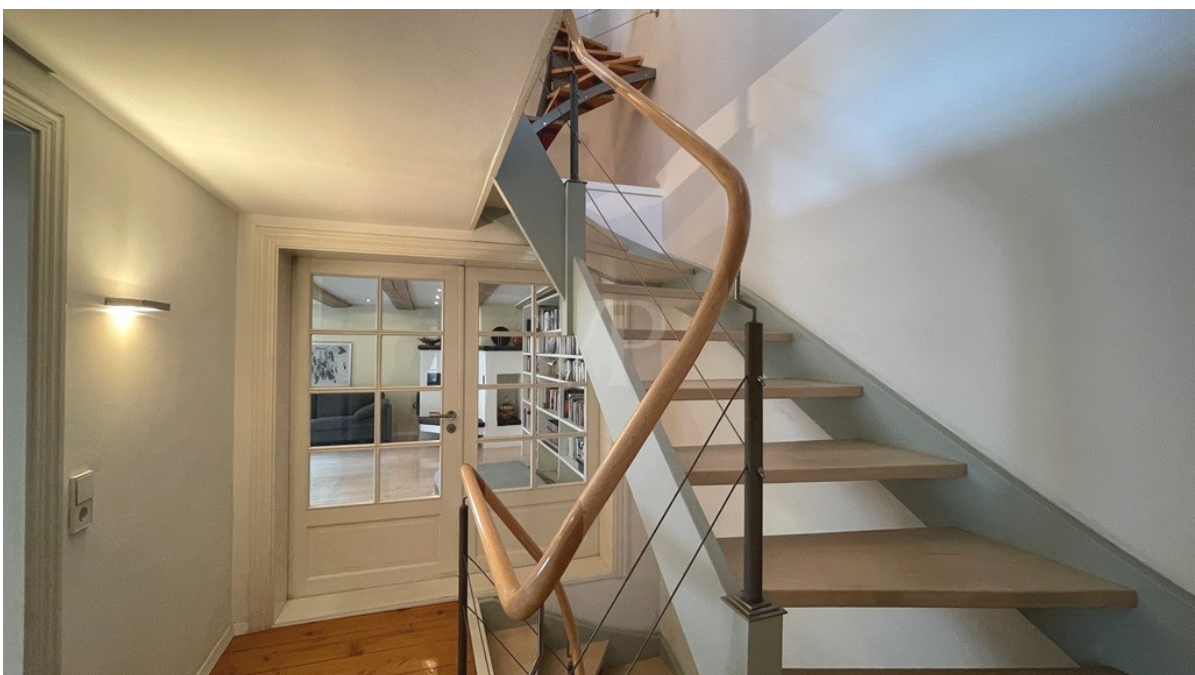
CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



**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)





CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

WIR BILDEN AUS 2024

BELLEVUE Best Property Award 2024

Allgäu MARKEN PARTNER

KARIBORIS COMPLIANCE

CITY MANAGEMENT KEMPTEN

Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.

Capital TOP 2022

VP

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## Une première impression

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-Sanitärobjekte 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.

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## Plus d'informations

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 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.



CODE DU BIEN: 24062042 - 87435 Kempten (Allgäu)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)