

Kempton

# Charmantes Sanierungsobjekt im Haubenschloß

????????? ??????????: 24062039



???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 97 m<sup>2</sup> • ??????????: 6 • ??????? ????: 465 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

?? ??? ??????

???????? ??????????	24062039	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 97 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ??? ????????????	4		
????????????	2	????????? ??????????????	???????
????? ??????????????	1936	???????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ???????	????????	WC ??????????????, ??????

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	428.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ???????? ???	02.06.2034	????????????? ????????????? ????????????	H
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

?? ?????????



**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)


????????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

?? ??????????



???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

?? ?????????



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**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)

Logos shown: WIR BILDEN AUS 2024, BELLEVUE Best Reports 2024, Allgäu MARKEN PARTNER, Kerberos Compliance, CITY MANAGEMENT KEMPTEN, DEKRA, Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten, Capital ANLAGEPLUS Top-Makler Kempten, TOP ANLAGEPLUS 2024, VP 5 SEITEN, FC KEMPTEN.

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

??? ?????? ???????????

Entdecken Sie das Potenzial dieses charmanten Hauses aus den 30er Jahren im begehrten Stadtteil Haubenschloß. Das sanierungsbedürftige Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, bis zu zwei separate Wohneinheiten zu schaffen und somit ein einzigartiges Wohnkonzept zu realisieren. Nach alter Wohnflächenberechnung belaufen sich die Wohneinheiten in beiden Etagen auf ca. 48 m<sup>2</sup>. Der Wohneindruck wirkt aufgrund der recht quadratischen Zimmerformate durchaus geräumig. Das Gebäude beeindruckt durch ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das weitere Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Kaminzug sorgt für zusätzlichen Komfort und Gemütlichkeit. Die Elektrik wurde bereits teilweise erneuert und ist mit FI- und Kippsicherungen ausgestattet, was für zusätzliche Sicherheit sorgt. Ein Gaszentralanschluss sowie Gas-Einzelöfen in einigen Zimmern bieten Ihnen flexible Heizoptionen. Die Warmwassererzeugung erfolgt über einen Boiler. Das Haus verfügt über einen alten Vollwärmeschutz, der für eine gewisse Energieeffizienz sorgt. Das großzügige, bewachsene Grundstück lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Stück Historie in einem beliebten Stadtteil zu neuem Leben zu erwecken. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie Ihr Traumhaus auf diesem einzigartigen Grundstück. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

????????????????? ??? ??????????

- ausbaufähiges Dachgeschoss
- Kaminzug vorhanden
- Betonziegel
- ursprüngliche Klappläden sind noch vorhanden
- Gas Zentralanschluß mit Gas Einzelöfen
- Warmwasserversorgung über Boiler
- Elektrik teilweise erneuert mit Kippsicherung
- Betondecke zum Untergeschoss und Fehlböden zu den anderen Geschossen
- Fenster mit Rolläden
- 2 Garagen
- Vollunterkellerung mit der Möglichkeit für eine Werkstatt
- Treppenhaus mit Holzgeländer
- auf der Wetterseite besteht noch ein Vollwärmeschutz
- großer Garten mit Gartenhütte

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

??? ??? ??? ????????????

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

??????? ???????: 24062039 - 87435 Kempten

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 428.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

???????? ??????????: 24062039 - 87435 Kempten

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)