

Kempten

# Stilvoll wohnen in einer der begehrtesten Lagen Kemptens

*CODICE OGGETTO: 25062009*



PREZZO D'ACQUISTO: 943.817 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25062009                                                                    |
| Superficie netta    | ca. 124 m²                                                                  |
| Piano               | 1                                                                           |
| Vani                | 3                                                                           |
| Camere da letto     | 2                                                                           |
| Bagni               | 1                                                                           |
| Anno di costruzione | 1969                                                                        |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 12000 EUR (Vendita), 1 x Garage, 28000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 943.817 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ristrutturato                                                             |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Balcone                                                |

CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## Dati energetici

|                                               |                                         |                                                                |                                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 03.04.2035                              | Consumo finale di<br>energia                                   | 24.30 kWh/m²a                             |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Classe di efficienza<br>energetica                             | A+                                        |
|                                               |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1969                                      |

CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

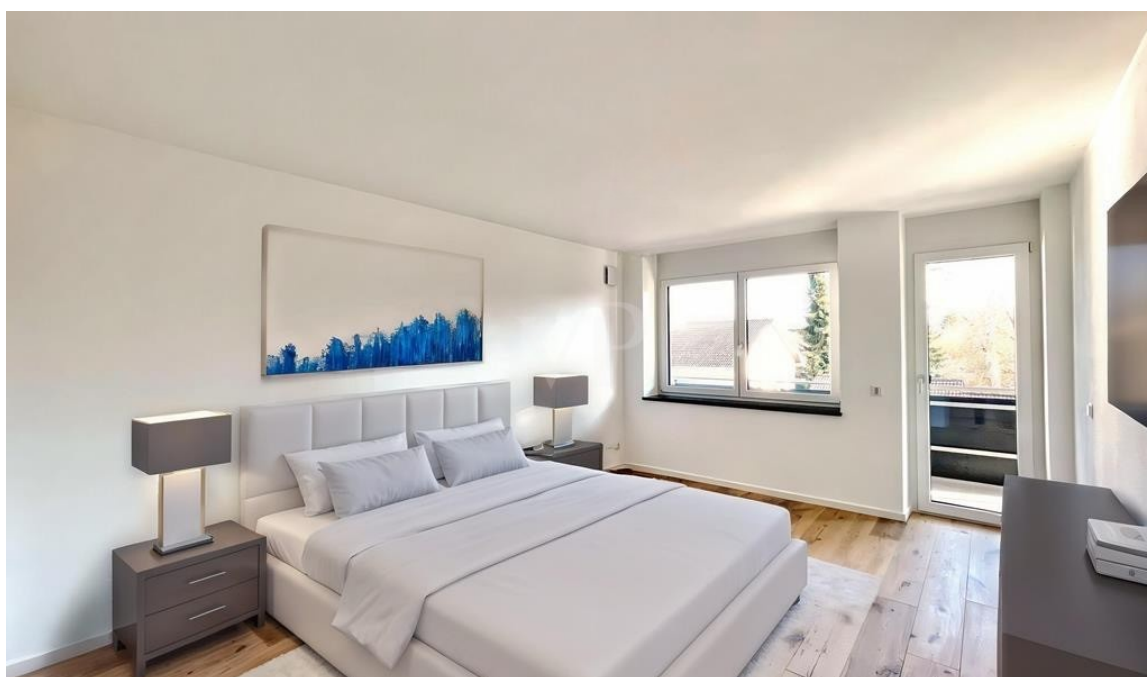
CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



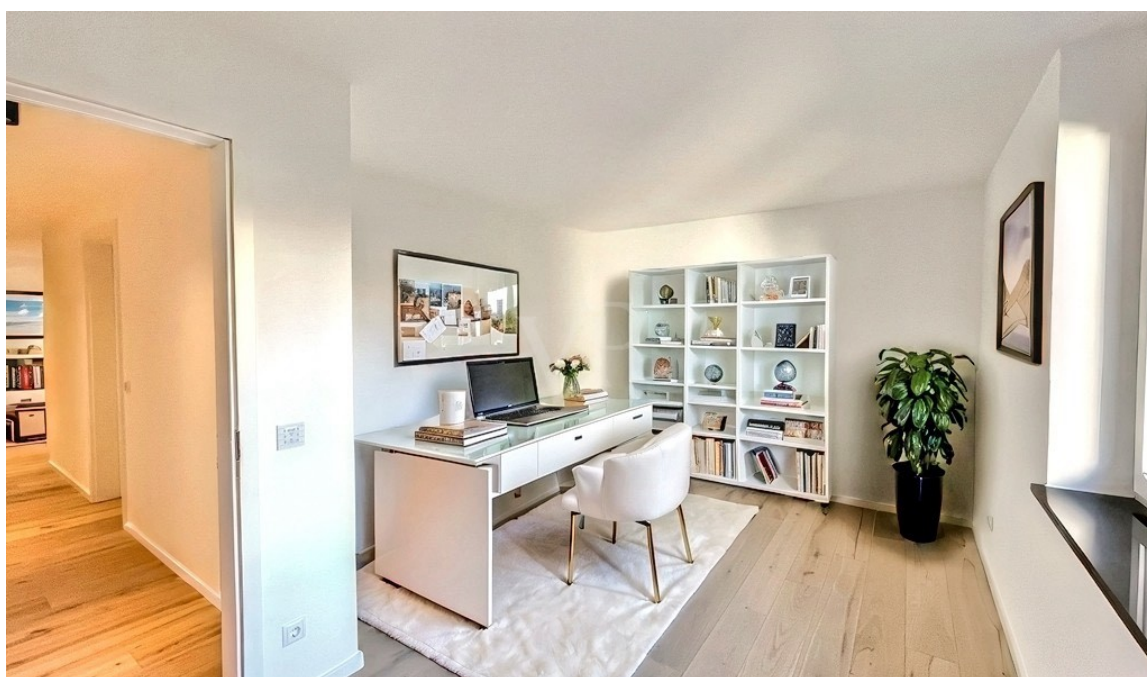
CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten**

## Una prima impressione

Erstbezug nach Kernsanierung und Fertigstellung in 2025 In einem der gefragtesten Stadtteile Kemptens, dem Haubenschloss, erwartet Sie dieses exklusive Neubau-Domizil – eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit ruhiger Nachbarschaft und gleichzeitig zentraler Lage. Die Innenstadt sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken, sind in kürzester Zeit erreichbar. Die moderne Eigentumswohnung befindet sich in einem stilvollen Neubau mit nur drei Parteien – eine kleine, angenehme Eigentümergemeinschaft, die Privatsphäre, Ruhe und Exklusivität garantiert. Ihr neues Zuhause überzeugt durch einen offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereich mit edlem Parkettboden und großformatigen Fliesen in natürlichen Tönen. Hochwertige Ausstattung und moderne Technik wie digitale Licht- und Rollladensteuerung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe, beste Außendämmung und dreifach verglaste Fenster und Türen garantieren hohe Energieeffizienz. Der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne und Bergpanorama lädt zum Entspannen und Genießen ein. Das Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, während ein weiteres Zimmer flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein stilvolles Wellnessbad mit ebenerdiger Dusche in elegantem Sandfarbton, sowie ein separates Gäste-WC runden das Raumangebot ab. Praktisch: Ein eigener Hauswirtschaftsraum ist ebenfalls vorhanden. Komplettiert wird dieses exklusive Angebot durch den Erwerb einer Garage und eines Stellplatzes am Haus – bequem und sicher ohne Parkplatzsorgen. Einziehen und wohlfühlen – willkommen im Haubenschloss (Franzosenbauer) !

**CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten**

## Dettagli dei servizi

Wohnung im Obergeschoss:

- ruhige Wohnlage
- Heizungs- und Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- großer Außenbalkon
- elektrisch betriebene Rollläden aus Aluminium
- dreifach verglaste Scheiben und Türen
- spezieller Feuchtraum-Design-Putz in angesagtem Sandton in Bad und WC zur modernen Optik
- einheitliches, hochwertiges getünchtes Eichenparkett in den Wohnräumen, vollflächig verklebt
- hochwertige, großformatige Fliesen in Bad, WC und Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum in der Wohnung
- große eingefärbte Glasschiebetür zum Wohnbereich
- Klingel-, Sprech- und Kameraüberwachungsanlage
- KNX Smart Home: schaltet zentrale Lichtfunktionen, Rollladen- und Jalousiensteuerung, Steuerung der Raumtemperatur der Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage in den Räumen
- ein sehr großer, freundlicher Kellerraum
- 1 Garage zu erwerben zu 28.000,-- €, 1 Stellplatz zu 12.000,-- €

**CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

**CODICE OGGETTO: 25062009 - 87435 Kempten**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)