

Kempten

Gehobenes Wohnen im begehrten Haubenschloss (Franzosenbauer)

CODICE OGGETTO: 25062008



PREZZO D'ACQUISTO: 906.805 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25062008 - 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: 25062008 - 87435 Kempten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25062008
Superficie netta	ca. 124 m²
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	2 x Garage, 28000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	906.805 EUR
Appartamento	Piano terra
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: 25062008 - 87435 Kempten

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2035	Consumo energetico	24.30 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

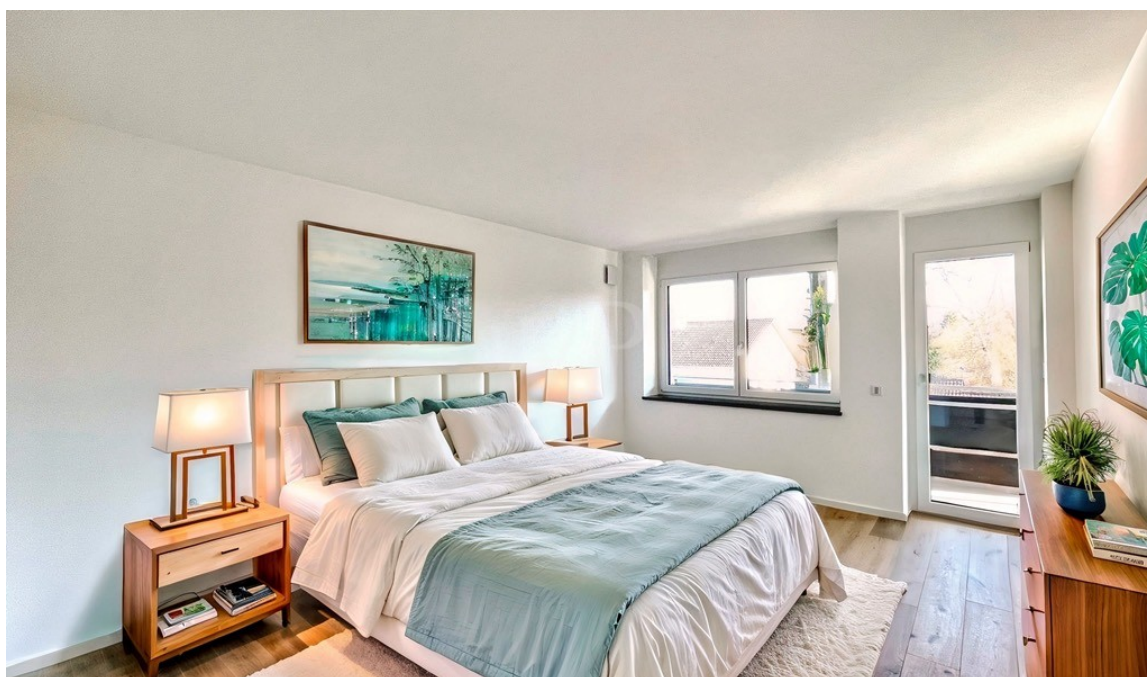
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25062008 - 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 gehobenes Wohnen 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, sowie ein eigener Gartenanteil mit direktem Zugang zum eigenen Keller, laden zum Entspannen und Genießen ein. Schaffen Sie sich hier Ihr eigenes Gartenrefugium. 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 Doppelgarage direkt am Haus – bequem und sicher. Einziehen und wohlfühlen – willkommen im Haubenschloss!

CODICE OGGETTO: 25062008 - 87435 Kempten

Dettagli dei servizi

Wohnung Erdgeschoss

- ruhige Wohnlage
- Heizungs- und Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- großer Garten zur Eigennutzung
- direkter Zugang zur Doppelgarage
- großer Außenbalkon und direkter Zugang in den Garten
- 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, Regulierung der Temperatur der Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage in den Räumen
- zwei freundliche Kellerräume, direkt auch vom Garten betretbar
- 2 Garagen zu erwerben: je Garage 28.000,-- €, gesamt 56.000,-- €

CODICE OGGETTO: 25062008 - 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: 25062008 - 87435 Kempten

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf 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: 25062008 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com