Kempten

RESERVIERT: Saniertes Wohnjuwel am Haubensteig - Drei Balkone inklusive!

Objektnummer: 26062023



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105.7 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	26062023
Wohnfläche	ca. 105.7 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	144.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

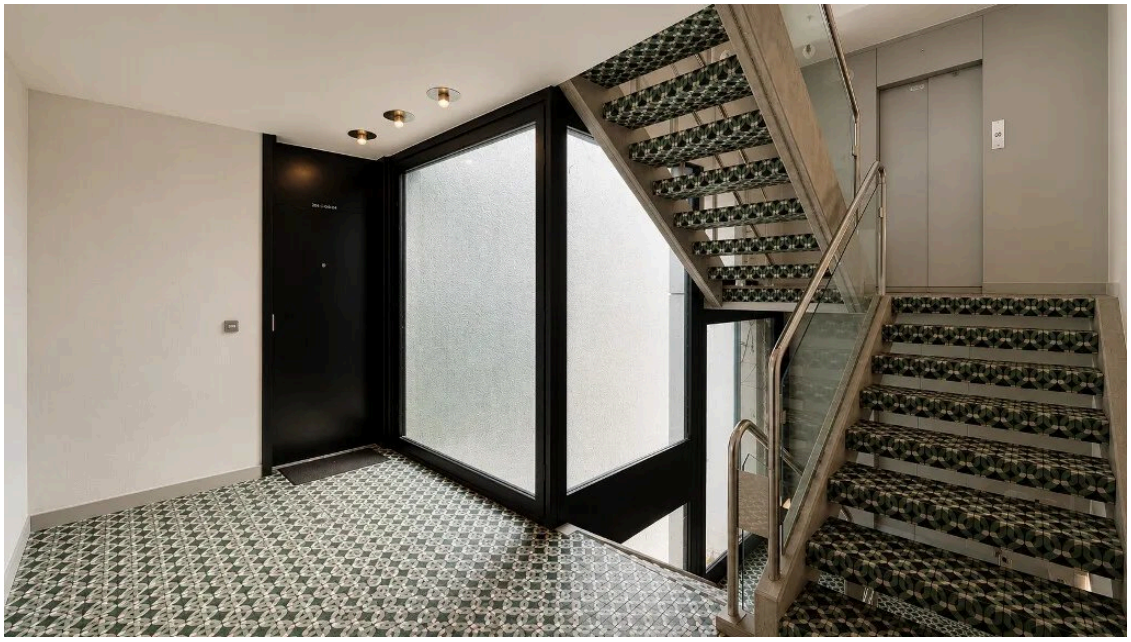
Die Immobilie

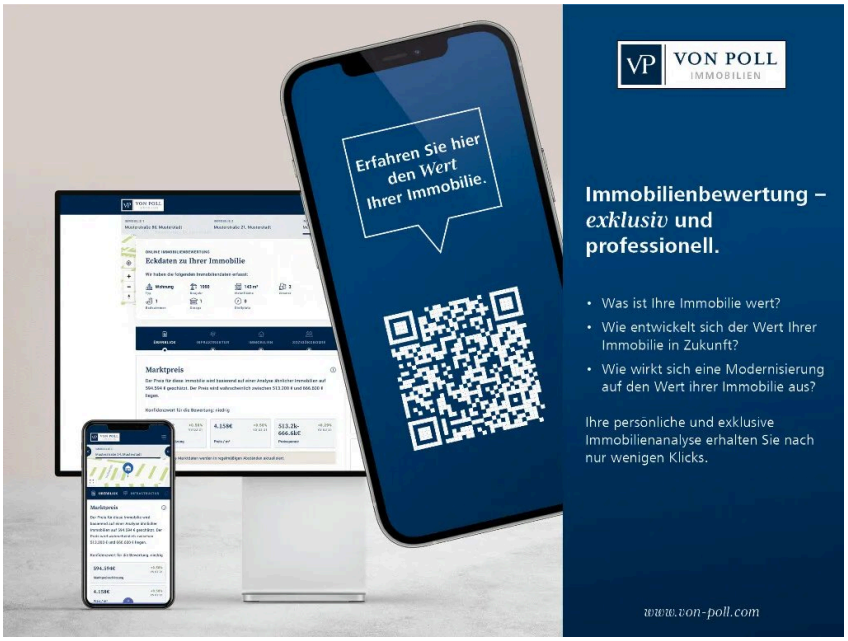




Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

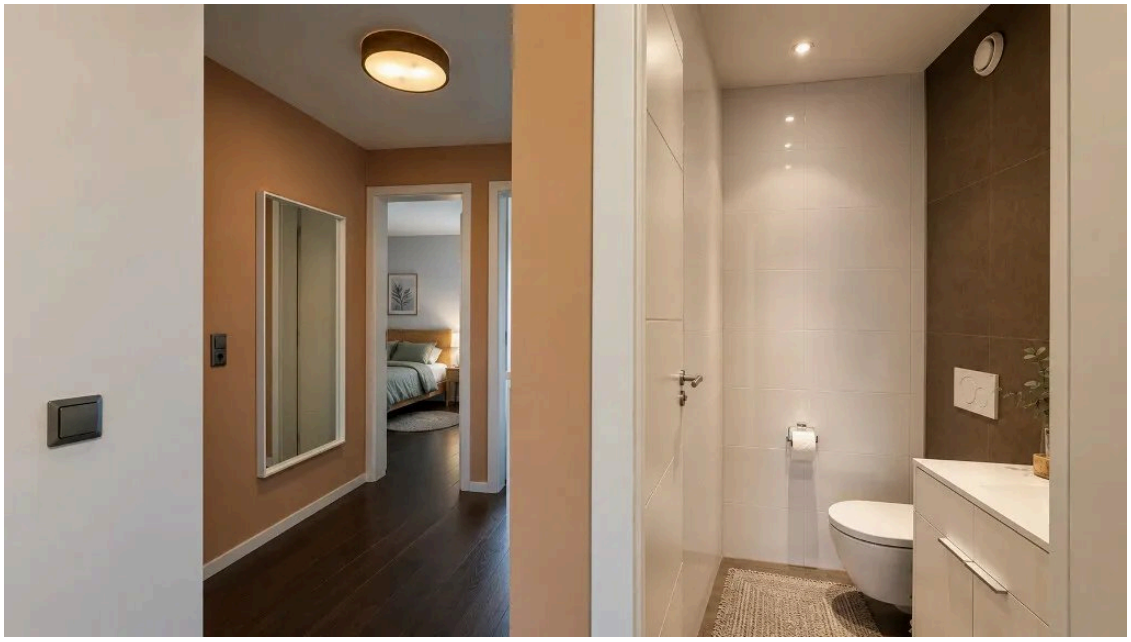
Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Individueller Charme trifft auf modernen Wohnkomfort: Die umfassend sanierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus stilvoller Raffnisse und nachhaltiger Energietechnik und ist sofort bezugsfertig.

Drei Balkone mit Ausblick ins Grüne und auf den Mariaberg schaffen beste Voraussetzungen, die Schönheit des Allgäus zu jeder Jahreszeit zu genießen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohnbereich mit Zugang zu zwei Balkonen. Ob Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abendstunden, die Außenbereiche bieten zu jeder Tageszeit einen besonderen Platz zum Verweilen.

Besondere architektonische Details verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter. Über Eck geführte Fenster schaffen attraktive Blickachsen und großzügigen Lichtverhältnisse. Die sehr hochwertige Einbauküche befindet sich in einem neuwertigen Zustand; sie fügt sich ideal in das erstklassige Gesamtbild ein.

Die weiteren Zimmer überzeugen durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und vielseitige Nutzbarkeit. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – die flexible Raumstruktur passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen und individuellen Bedürfnissen optimal an. Diese Vielseitigkeit macht die Wohnung gleichermaßen für Singles, Paare, Familien oder Berufstätige attraktiv.

Komplettiert wird das moderne Gesamtbild der Wohnung durch das helle Tageslichtbad, dass eine entspannte Wohlfühlatmosphäre schafft und sich zudem mühelos belüften lässt. Ein separates Gäste-WC, sowie ein neu integrierter Waschtrockner runden das Angebot ab.

Großer Wert wurde auf die energetische Modernisierung gelegt. Die umgesetzten Maßnahmen stehen für nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnen, erhöhen das Wohnklima und leisten einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Werterhaltung der Immobilie. Dazu gehören u.a. die 3-fache Fensterverglasung sowie die hochisolierenden und zugleich atmungsaktiven Klimaplatten an den Außenwänden.

Bitte beachten Sie: Die umfangreichen Umbaumaßnahmen aus den Jahren 2015/2016/2026 sind im vorliegenden Energieausweis noch nicht berücksichtigt.

Ergänzt wird die Immobilie durch ein Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Das Kellerabteil bietet wertvollen zusätzlichen Stauraum, während der Stellplatz ein bequemes, sicheres und wetterunabhängiges Parken direkt im Haus gewährleistet.

Zur besseren Vorstellungskraft der Nutzbarkeit der einzelnen Räume wurden diese teilweise mittels KI möbliert.

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

Wohnung:
- Modernisierung und Umbauten seit 2012
- Pellet-/Holzheizung
- Fenster mit 3-fachverglasung
- Küche mit integriertem Waschtrockner und über Eck Fenster
- Modernes Duschbad
- Gäste WC
- Exklusive Bodenbeläge
- Hochisolierende Klimaplatten 5cm an allen Außenwänden (innenseitig besonders atmungsaktiv Isotec)
- Innendämmung der Geschossdecke im Jahr 2026
- Diele inklusive raumhohem Einbauschrank mit ca. 1qm zusätzlicher Stellfläche
- Raumhohe Ganzglasfenster zw. zwei Zimmern

Balkone:
- Westbalkon zum Mariaberg, der Größte der 3 Balkone, über den Wohnbereich zu betreten
- Nordbalkon über den Wohnbereich und ein weiteres Zimmer zu betreten
- Ostbalkon mit Alpenblick ebenfalls über 2 Zimmer zu betreten

Aufzug:
- Bequemer Zugang zu den Etagen
- Hält auf Zwischengeschossen

Keller:
- Zusätzliche, praktische Abstellmöglichkeit im Keller

Tiefgaragenstellplatz:
- Komfortable Parkmöglichkeit mit zugewiesener Stellplatznummer

Waschküche und Trockenraum stehen jedem Bewohner zusätzlich zur Verfügung.
Kaufpreis 499.000,-- € für Etagenwohnung, Kellerabteil und Tiefgaragenplatz.
Davon entfallen auf den Tiefgaragenplatz 20.000,-- €
Auf die Wohnung mit Kellerabteil entfallen 479.000,-- €
Das entspricht ca. 4519,-- € pro Quadratmeter Wohnfläche

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und beliebten Kemptener Stadtgebiet Haubensteig. Die gepflegte Umgebung ist geprägt von verkehrsberuhigten Wohnstraßen sowie viel Grün und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Kemptener Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich in komfortabler Entfernung. Der naturnahe Standort ermöglicht zudem einen hohen Freizeitwert mit kurzen Wegen zu Spazier- und Radwegen im Allgäu.

Die Lage der Immobilie verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile. Der Hauptbahnhof Kempten ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsanschlüsse in Richtung München, Augsburg, Ulm und Lindau.

Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an die Bundesstraßen B12 und B19 sowie an die Autobahn A7. Dadurch sind die Wirtschaftsregionen des Allgäus sowie die Städte Memmingen, Ulm und München bequem erreichbar: Autobahn A7: 7 km, Flughafen Memmingen: 40 km.

Diese Kombination aus ruhiger Wohnlage, vorteilhafter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Familien als auch für Berufspendler besonders ansprechend.

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26062023 - 87439 Kempten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com