Kempten

Wohnkultur in bester Kemptener Stadtlage

Objektnummer: 26062040



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	26062040
Wohnfläche	ca. 155 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	64.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie

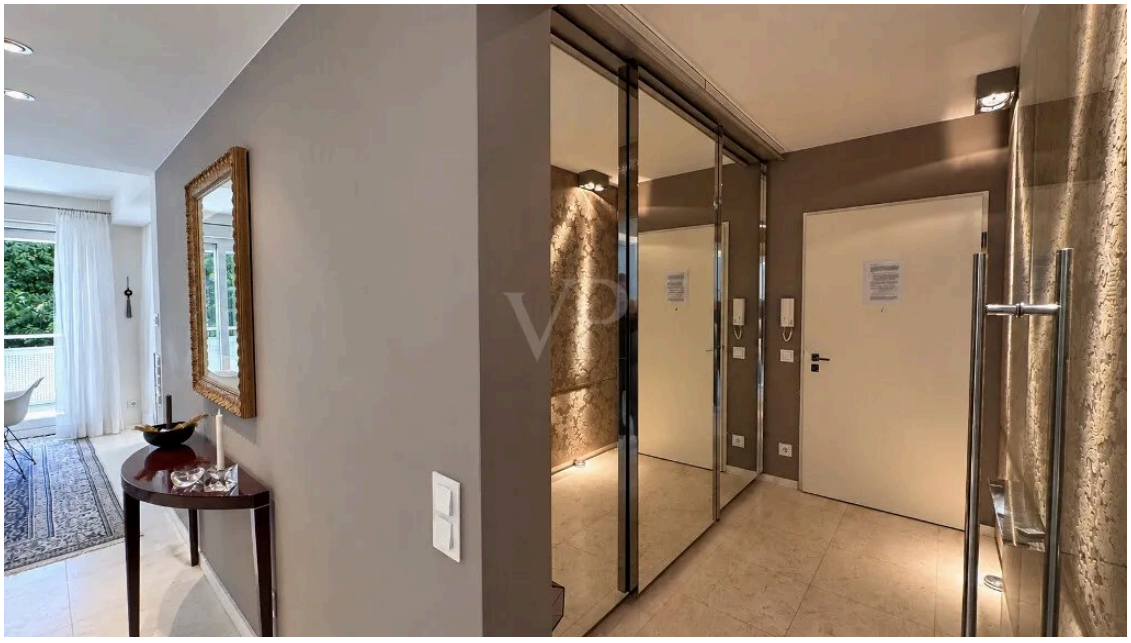




Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

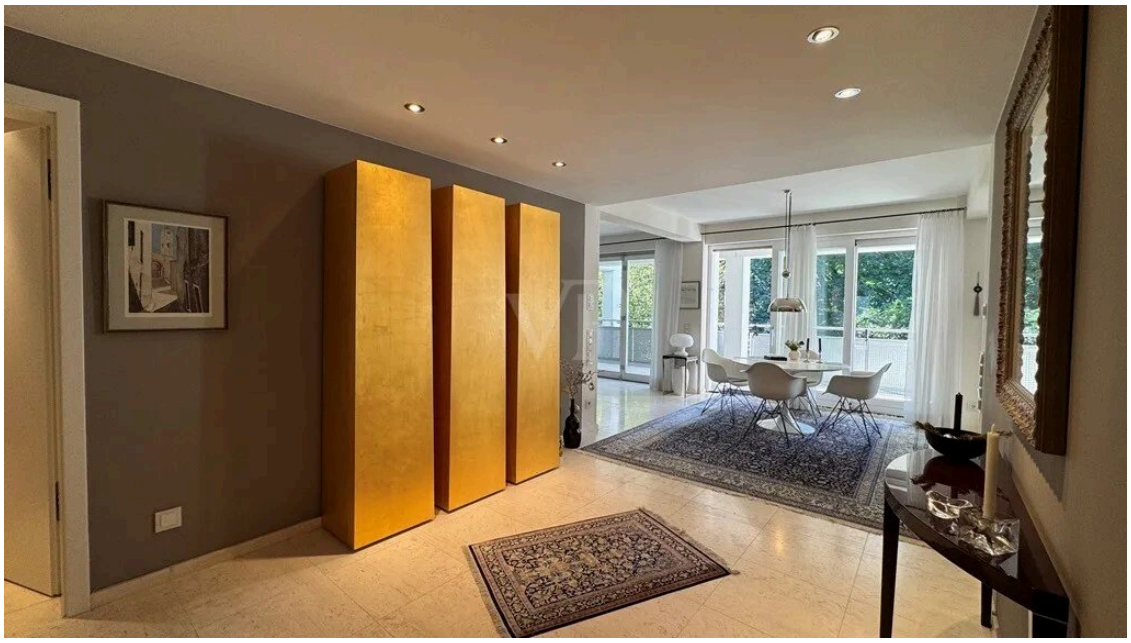
Die Immobilie

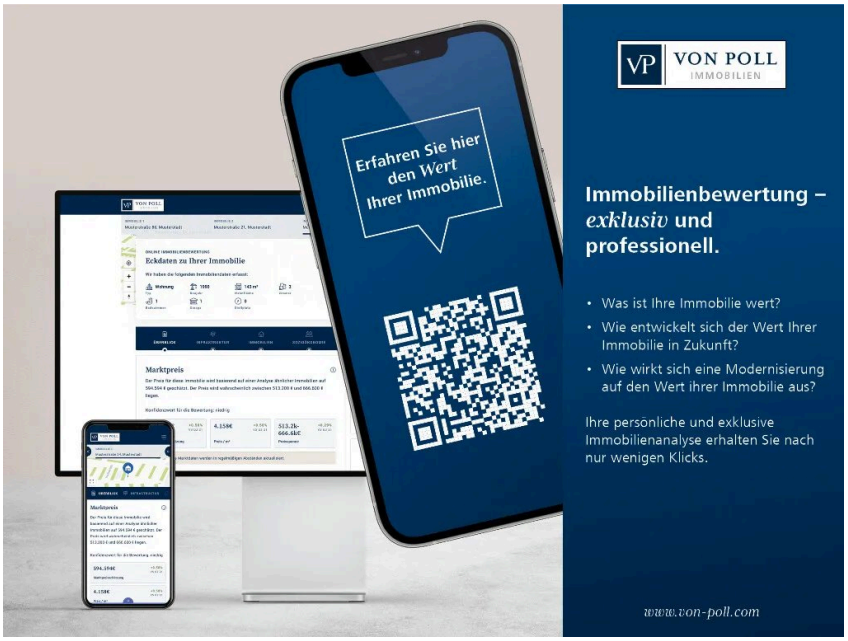




Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie

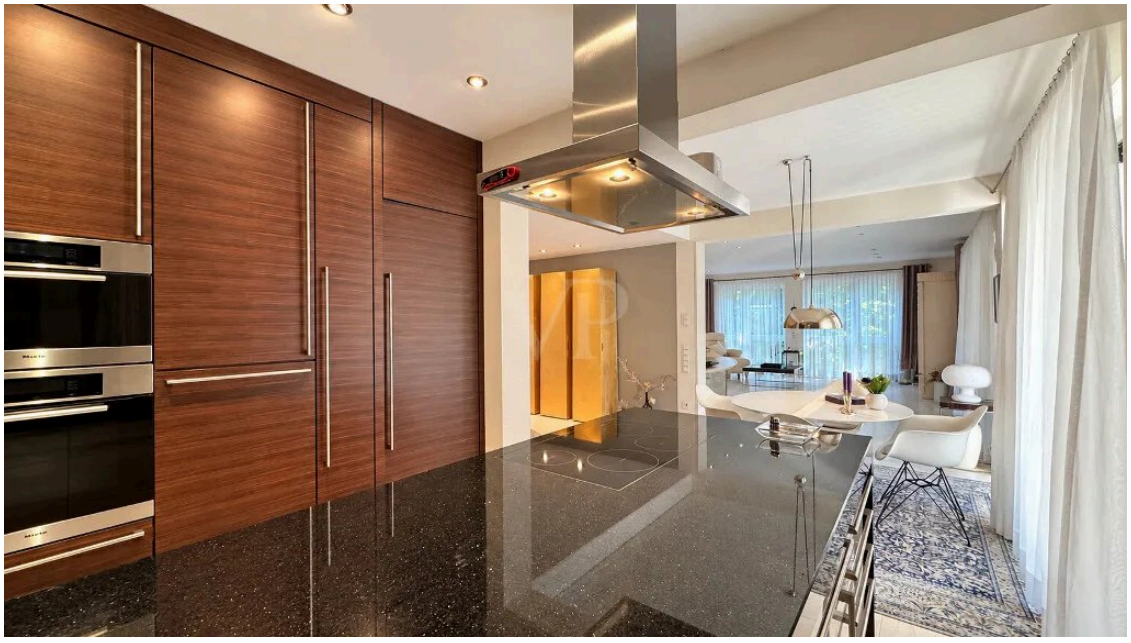




Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung und eine begehrte Lage zu einem besonderen Zuhause. Nur wenige Gehminuten von der Basilika St. Lorenz und der Kemptener Innenstadt entfernt, genießen Sie hier urbanen Komfort und zugleich ein angenehm ruhiges, grünes Wohnambiente.

Bereits das Betreten des Hauses vermittelt einen besonderen ersten Eindruck. Das einladende, großflächig verglaste Treppenhaus präsentiert sich hell, offen und ausgesprochen repräsentativ. Ein zentral integrierter Personenaufzug sorgt für komfortablen Zugang zu den einzelnen Etagen und unterstreicht den gehobenen Anspruch des Hauses. Bestens geeignet für Senioren und Paare mit gehobenem Anspruch am Wohnen.

Die kleine Eigentümergemeinschaft trägt zusätzlich zur angenehmen, privaten Atmosphäre bei. Im ersten Obergeschoss befinden sich lediglich zwei Wohneinheiten – ein Detail, das den exklusiven und persönlichen Charakter des Anwesens besonders schön unterstreicht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit seinem eleganten Raumgefühl und hochwertigen Ausstattungsdetails. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich.

Ein besonderes Highlight ist der großzügig dimensionierte Balkon mit Blick in den parkähnlich angelegten Garten. Ein geschützter Rückzugsort im Grünen, der den Wohnraum auf besonders schöne Weise erweitert und viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Auch das luxuriös gestaltete Badezimmer setzt besondere Akzente. Großzügige Spiegelflächen, eine elegante Glaswand als transparente Verbindung zur Ankleide sowie die atmosphärische Beleuchtung verleihen dem Raum eine außergewöhnliche Weite und beinahe Spa-Charakter. Eine bodentiefe Dusche, die komfortable Badewanne, ein Bidet und das großzügige Waschbecken unterstreichen den hohen Ausstattungsanspruch. Der unmittelbar angeschlossene Ankleidebereich fügt sich harmonisch in das durchdachte Raumkonzept ein und schafft einen ebenso privaten wie luxuriösen Rückzugsort.
Ein zusätzliches separates Duschbad mit bodentiefer Dusche bietet weiteren Komfort und eignet sich hervorragend als Gäste- oder zweites Badezimmer.

Ein großer eigener Kellerraum bietet darüber hinaus wertvollen Stauraum, während der Tiefgaragenstellplatz das komfortable Gesamtangebot abrundet.

Eine besondere Wohnung für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenen Wohnkomfort suchen, Ruhe inmitten der Stadt zu schätzen wissen – zentral in Kempten gelegen und dennoch mit einem herrlichen Blick ins Grüne. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

- großzügiges helles Treppenhaus mit Personenaufzug
- ebenerdiger Eingang ins Gebäude und in die Wohnung, daher auch behinderten- und seniorengerecht
- großer Tiefgaragenplatz
- großer Kellerraum
- sehr ruhig und zentral gelegen, der Wochenmarkt und die Basilika, Ärzte, Schulen und Supermärkte sind fußläufig schnell erreichbar
- elektrisch programmierbare Rollläden
- Decken- und Bodenspots
- Raum- Be-und Entlüftungsanlage
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und hochwertigen Markengeräten
- Speis mit Waschmaschinenanschluss und eigenem Waschbecken
- Zwei Bäder mit Stimmungsbeleuchtung, architektonisch sehr ansprechend gestaltet mit begehbaren Duschen und einem Bidet
- vom Schreiner gefertigte große Schiebetürenschränke im Eingangsbereich und Ankleidebereich
- sehr wertige Schreinermöbel im Wohnbereich
- zwei überdachte Balkone: ein Balkon mit sehr großzügigen Platzverhältnissen und kompletter Blick in einen parkähnlichen Garten
- Hausanlage ist am Fernwärmenetz angeschlossen
- Kabelanschluss

Objektnummer: 26062040 - 87439 Kempten

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26062040 - 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: 26062040 - 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