Kempten - Leubas

Familienglück mit Extra – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26062045



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 790 m²

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

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

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Auf einen Blick

Objektnummer	26062045
Wohnfläche	ca. 260 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

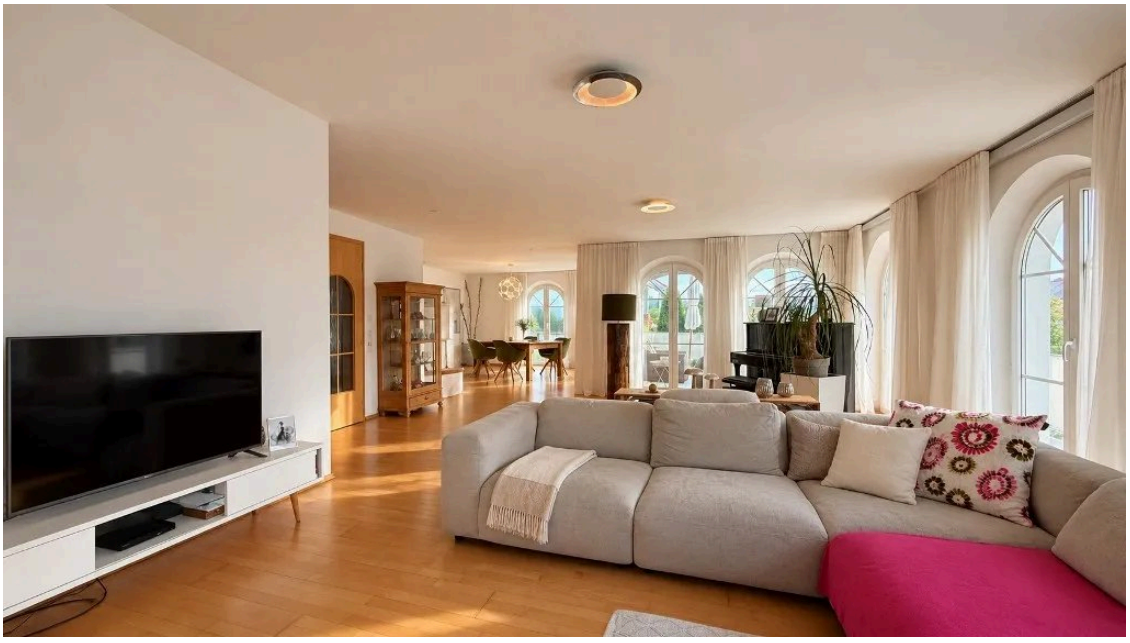
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	69.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.12.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Die Immobilie





Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Ein erster Eindruck

Helligkeit und Großzügigkeit erwarten Sie in diesem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie ein angenehmes Gefühl von Weite und zugleich Wohnlichkeit. Die offene Aufteilung, die stilvollen Rundbogenfenster und die hellen Böden schaffen ein ansprechendes Wohnambiente. Mehrere Balkone und Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten schöne Plätze zum Entspannen und Verweilen.

Mit insgesamt acht Zimmern, darunter eine separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung, lassen sich unterschiedlichste Wohnwünsche verwirklichen – ob als großzügiges Familiendomizil, für mehrere Generationen unter einem Dach oder mit der Möglichkeit zusätzlicher Mieteinnahmen.

Das Herzstück des Hauses bildet der geräumige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss mit der angrenzenden Küche. Ein praktischer Rundgang zwischen den einzelnen Bereichen schafft kurze Wege und betont die klare Anordnung. Eine Speis ergänzt die Küche auf praktische Weise.

An kühleren Tagen sorgt der Kachelofen für eine besonders behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Parkettböden, eine Fußbodenheizung sowie teilweise elektrische Rollläden ergänzen den Wohnkomfort.

In den oberen Etagen entfaltet das Haus seinen ganz besonderen Charme. Das vollständig ausgebaute Dachgeschoss gewinnt durch die hellen, sichtbar belassenen Holzbalken, die den Zimmern eine natürliches Ambiente verleihen.

Auch der Außenbereich bietet mehrere Lieblingsplätze. Eine weitläufige Balkonterrassen und zwei weitere Balkone schaffen verschiedene Möglichkeiten, die Sonne und die frische Luft zu genießen. Ob beim Frühstück am Morgen, bei einer kleinen Auszeit am Nachmittag oder an einem lauen Sommerabend – hier lässt sich das Leben im Freien ganz nach den persönlichen Vorlieben gestalten.

Durchdachte Ausstattungsdetails wie Fliegengitter an ausgewählten Fenstern und teilweise abschließbare Fenster verbinden Funktionalität mit den Bedürfnissen des täglichen Lebens. Ein begehbarer Kleiderschrank im Obergeschoss sowie eine zusätzliche Abseite mit praktischer Staufläche im Schlafzimmer sorgen für wertvollen Stauraum. Klappläden an den Fenstern setzen schöne Akzente und unterstreichen das harmonische Erscheinungsbild des Hauses.

Ein besonderes Extra ist die ca. 60 m² große Einliegerwohnung, die durch die leichte Hanglage des Grundstücks geschickt in die Architektur eingebunden ist. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über viele Flächen für Vorräte, Hauswirtschaft und Hobbys.
Eine Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus sowie einem weiteren Zugang hinter das Gebäude ermöglicht komfortable Wege bei jedem Wetter. Zusätzliche Außenstellplätze vor der Garage runden das großzügige Platzangebot ab.

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Ausstattung und Details

Ein Haus, viele Möglichkeiten – mit separater Einliegerwohnung
- Eine Hauptwohnung und eine Einliegerwohnung
- Umlaufende Balkon-Terrasse mit Garten
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus und in den Garten
- Stellplatzmöglichkeiten vor der Garage
- Offener Kamin mit Glasschutz
- Fußbodenheizung
- Natursteinboden, Parkett und Fliesen
- 3 Bäder
- 3 Balkone
- Großzügige Einbauküche mit zusätzlichem Stehtisch
- Speis direkt neben der Küche
- Weitläufiger Wohnbereich mit Platz für Ideen
- Aufdachdämmung
- Begehbarer Kleiderschrank
- Teilweise integrierte Fliegenschutzgitter
- Teilweise elektrische Rollläden
- Vollständig unterkellert
- Drei Mehrzweckräume im Untergeschoss
- Einliegerwohnung mit Terrasse und zusätzlichen Raum inkl. Waschmaschinenanschluss

Aus Mieterschutzgründen wurden gewisse Gegenstände und Möbel auf den Bildern mit KI entfernt

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

Alles zum Standort

Leubas verbindet die ruhige, grüne Wohnatmosphäre am Rand von Kempten mit der Nähe zu einer gewachsenen Stadtstruktur und einer verlässlichen Infrastruktur. Der Stadtteil steht für ein hochwertiges und familienorientiertes Umfeld mit angenehmer Nachbarschaft und einer Lage, die den Alltag ebenso wie den Weg zu Arbeit, Bildung und Versorgung komfortabel organisiert. Gerade für Eigennutzer entsteht hier ein Umfeld, das auf Beständigkeit, Wohnqualität und langfristige Stabilität ausgerichtet ist.

Der Charakter des Stadtteils ist geprägt von viel Ruhe und einem überschaubaren Umfeld. Gleichzeitig bleibt Kempten mit seinen Angeboten gut erreichbar, sodass sich naturnahes Wohnen und städtische Anbindung harmonisch ergänzen. Leubas vermittelt damit eine Wohnadresse, die Sicherheit, Übersichtlichkeit und ein angenehmes Lebensgefühl in den Mittelpunkt stellt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:
-Kempten: 7 km
-Oberstdorf: 53 km
-Memmingen: 29 km
-München: 132 km
-Schloss Neuschwanstein: 52 km
-Lindau (Bodensee): 69 km

Objektnummer: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

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: 26062045 - 87437 Kempten - Leubas

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