Kempten

RESERVIERT: Alpenblick inklusive – gestalten Sie Ihr neues Zuhause im Haubenschloss

CODICE OGGETTO: 25062030

PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 100 m^2 • **VANI:** 4

CODICE OGGETTO: 25062030 - 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: 25062030 - 87435 Kempten

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25062030
Superficie netta	ca. 100 m²
Piano	5
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	430.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Tele
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.11.2028
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	154.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

Una prima impressione

Im Haubenschlossviertel, einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen Kemptens, bietet sich eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Weitblick. Diese besondere Wohnung befindet sich in absolut privilegierter Lage auf einem außergewöhnlich großen, parkähnlichen Grundstück – eingebettet in eine gepflegte, stilvolle Wohnanlage mit altem Baumbestand, viel Grün und eindrucksvoller Weite. Die Umgebung strahlt Ruhe aus, ohne dabei abgeschieden zu sein – das Stadtzentrum ist wenige Minuten entfernt.

Die Wohnung selbst liegt ganz oben – in bester Penthouse-Lage eines Hauses mit nur sieben Wohneinheiten. Schon beim Eintreten spürt man die Großzügigkeit, die Helligkeit und die Ruhe, die diesen Ort so besonders machen. Das Herzstück bildet die Dachterrasse, die mit mehreren Räumen verbunden ist und einen herrlichen Blick bis zu den Alpen eröffnet. Hier entstehen Rückzugsorte, Lieblingsplätze und eine Atmosphäre, die kaum zu übertreffen ist. Ergänzt wird das Freiluft-Erlebnis durch einen weiteren Balkon mit Blick über die Dächer von Kempten – besonders in den Abendstunden ein echtes Highlight.

Die Immobilie wartet darauf, mit neuen Ideen und etwas Aufwand wieder in frischem Glanz zu erstrahlen: Ideale Voraussetzungen, um aus einem bereits besonderen Ort ein einzigartiges Zuhause zu machen. Die klare Architektur, der offene Grundriss und die spektakuläre Außenfläche bilden das Fundament für ein Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen – nicht laut, nicht überladen, sondern leise, stilvoll und voller Möglichkeiten. Ein Ort mit Charakter, Substanz und außergewöhnlichem Potenzial in einer der besten Wohnlagen der Stadt.

Anmerkung: Die Bilder zeigen Wohnbeispiele!

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

Dettagli dei servizi

Allgemeine Merkmale der Wohnung
- Oberste Etage in exklusiver Penthouse-Lage
- Einzige Wohnung auf dieser Etage im Treppenhaus – maximale Privatsphäre
- Ruhige Wohnlage im beliebten Haubenschlossviertel von Kempten
- Großzügiges, parkähnliches Grundstück rund um das Gebäude
- Typisches Terrassenhaus aus dem Jahr 1970
- Sehr große uneinsehbare Dachterrasse mit Alpenblick
- Zusätzlich ein Balkon mit Panorama über Kempten, u.?a. zur Johanniskirche und ins Illertal
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch große Panoramascheiben
- Lift im Haus vorhanden

Innenräume & Aufteilung
- Großzügige Diele mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit (z.?B. Garderobe, Sekretär)
- Geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zu beiden Außenbereichen
- Separate Küche mit direktem Zugang zur Dachterrasse und herrlichem Alpenpanorama
- Vier Wohn-/Schlafräume, davon mehrere mit Terrassenzugang
- Raumhöhe ca. 2,50?m
- Gäste-WC mit Waschtisch
- Vollbad mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Fenster Holz innen, Aluminium außen
- Zweifach-Isolierverglasung 2000 erneuert
- Alle Fenster mit manuellen Rollläden ausgestattet
- Doppelflügelige Tür im Wohnzimmer zur Dachterrasse
- Uneinsehbare Außenbereiche mit beeindruckender Aussicht

Bau & Technik
- Massive Bauweise
- Vollwärmeschutz
- Flachdach
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Steuerung über Stellventile in der Diele möglich
- Optional umstellbar auf funkbasierte Einzelraumsteuerung
- Elektrik mit Kippsicherungen (Sicherungskasten in der Diele)

Zustand & Ausstattung
- Gepflegte Grundsubstanz mit Modernisierungspotenzial
- Bodenbeläge: PVC in Parkettoptik, Teppich, Fliesen
- Wände: Raufasertapete, gestrichener Putz

- Türen: Holztüren mit Stahlzargen
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume: Wäschetrockenraum, Fahrradraum, Kinderspielzimmer

CODICE OGGETTO: 25062030 - 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 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

CODICE OGGETTO: 25062030 - 87435 Kempten

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25062030 - 87435 Kempten

Partner di contatto

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

Peer Hessemer

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com