

Kempton

# Gehobenes Wohnen im begehrten Haubenschloss (Franzosenbauer)

*Número de propiedad: 25062008*



PRECIO DE COMPRA: 906.805 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## De un vistazo

Número de propiedad	25062008
Superficie habitable	ca. 124 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1969
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 28000 EUR (Venta)

Precio de compra	906.805 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	03.04.2035	Demanda de energía final	24.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Clase de eficiencia energética	A+
		Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## La propiedad





Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## La propiedad



Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## La propiedad



Wohnung	1988	1988	1988	1988
4.138€	18.00%	333.28-	666.56€	18.00%

**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](http://www.von-poll.com)



Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## La propiedad



Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## La propiedad



**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## Una primera impresión

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!

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## Detalles de los servicios

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,-- €



Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 24.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25062008 - 87435 Kempten

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)