

Kempten

# Alpenblick inklusive – gestalten Sie Ihr neues Zuhause im Haubenschloss

Objektnummer: 25062030



KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

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

Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25062030       |
| Wohnfläche   | ca. 100 m²     |
| Etage        | 5              |
| Zimmer       | 4              |
| Schlafzimmer | 3              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1971           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 430.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Penthouse                                                                 |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern            | Endenergieverbrauch         | 154.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.11.2028      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Fernwärme       | Baujahr laut Energieausweis | 1971           |



Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25062030 - 87435 Kempten

## Ausstattung und Details

### 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.ä. 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. 2,50m
- 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



Objektnummer: 25062030 - 87435 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: 25062030 - 87435 Kempten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 25062030 - 87435 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](mailto:kempten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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