

Kempten

# Alpenblick inklusive – gestalten Sie Ihr neues Zuhause im Haubenschloss

*Número da propriedade: 25062030*



PREÇO DE COMPRA: 430.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25062030                                 |
| Área                   | ca. 100 m²                               |
| Piso                   | 5                                        |
| Quartos                | 4                                        |
| Quartos                | 3                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 1971                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 430.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda                 |

Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Dados energéticos

|                                   |                               |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Remoto                        | Consumo final de energia                                 | 154.00 kWh/m²a                    |
| Certificado Energético válido até | 22.11.2028                    | Classificação energética                                 | E                                 |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                              |



Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel

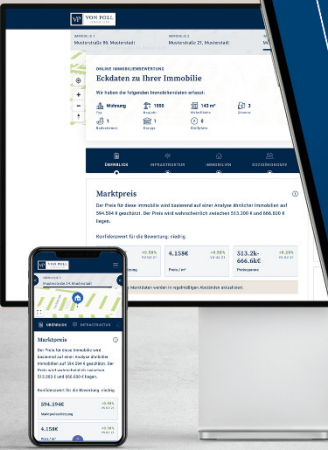




Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**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 da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel





Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel





Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel



**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 da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel



Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## O imóvel



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 da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Detalhes do equipamento

### 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



Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25062030 - 87435 Kempten

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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