

Kempton

# Reserviert: Architektenhaus in schöner Hanglage von Lenzfried

Objektnummer: 23062035



WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 629 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

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

Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	23062035	Haustyp	Einfamilienhaus
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2013
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1977		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	148.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.10.2033	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 23062035 - 87437 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)

VP 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)



Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen heute ein einzigartiges Architektenhaus in Kempten präsentieren zu dürfen, das auf dem Immobilienmarkt erhältlich ist. Dieses Haus zeichnet sich durch seine außergewöhnliche Gestaltung mit Halbgeschossflächen und den gepflegten Zustand aus. Sollten Sie auf der Suche nach etwas Besonderem sein, sind Sie hier richtig. Mit diesem Haus haben die Eigentümer Ihren Wohntraum realisiert, der sicherlich auch Sie begeistern wird. Diese beeindruckende Architektur überrascht zunächst, sorgt dann dafür, dass Sie bei jedem Schritt durch das Haus neue Aspekte und spannende Perspektiven entdecken können. Ein Highlight dieses Anwesens ist zweifellos der Innenpool mit Gegenstromanlage. Hier können Sie das ganze Jahr über schwimmen und entspannen, unabhängig von den Wetterbedingungen im Freien. Dieser Poolbereich bietet Ihnen ein ganz besonderes Wellness-Erlebnis in den eigenen vier Wänden. Das Grundstück rund um das Haus ist ebenso gepflegt wie das Gebäude selbst und verfügt über eine liebevoll angelegte Bepflanzung, die das Anwesen in ein grünes Paradies verwandelt. Hier finden Sie Ruhe und Erholung inmitten der Natur und haben zudem einen Blick über die Stadt. Wenn Sie auf der Suche nach einem Architektenhaus in einer bevorzugten Wohnlage sind, einen außergewöhnlichen Grundriss zu schätzen wissen, sich schon immer einen Innenpool mit Gegenstromanlage gewünscht haben, dann könnte dieses Haus genau das sein, wonach Sie suchen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen zu kontaktieren oder eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Ausstattung und Details

- massiv gebautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 (30cm Ziegel)
- 630 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- Öl-Brennwertheizung aus dem Jahr 2013
- Erdtank mit 10.000 l Fassungsvermögen vor der Garage und nicht im Haus
- großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Holzfenster 2-fach verglast aus dem Baujahr 1977
- Im Erdgeschoss und im Badezimmer zusätzlich Fußbodenheizung
- Einbauküche und diverse Schränke werden mit verkauft
- Schwimmbad mit Gegenstromanlage im Untergeschoss (Technik ist zu erneuern)

Objektnummer: 23062035 - 87437 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 Bundesstraßen 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.



Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 148.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

Objektnummer: 23062035 - 87437 Kempten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)