

# Exposé

## Stadthaus in Kempten

### Offener 3,5 Zimmer Altbau mit Galerie und Dachterasse an der Iller



Objekt-Nr. OM-359498

**Stadthaus**

Verkauf: **685.000 €**

Ansprechpartner:  
Timo Kujawa  
Mobil: 0175 6207999

Illerstraße 5  
87435 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1885	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	15.01.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Historisches Stadthaus mit moderner Substanz – kernsaniert, einzigartig gelegen, außergewöhnlich atmosphärisch.

In der Illerstraße 5 verbindet sich über 140 Jahre Stadtgeschichte mit zeitgemäßem Wohnen auf höchstem Niveau. Das ca. 1885 errichtete Einfamilienhaus wurde vollständig kernsaniert und technisch komplett neu erschlossen. Historische Bauteile – insbesondere Teile der originalen Kemptener Stadtmauer – wurden bewusst freigelegt und in das Wohnkonzept integriert.

Das Haus bietet einen unverbaubaren Blick auf die Iller, kombiniert mit einer geschützten, ca. 25 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse auf der ruhigen Innenseite. Sichtbare Holzbalken, eine teilweise offene Galerie im Dachgeschoss sowie die freigelegte Stadtmauer machen die Geschichte des Hauses erlebbar – ohne auf modernen Wohnkomfort zu verzichten.

Highlights nach der Kernsanierung in 2024/2025:

- Neustrukturierung aller Grundrisse
- Erneuerung aller Versorgungsleitung (Strom, Gas, Wasser)
- Fußbodenheizung
- Moderne mehrfach-verglaste Holzfenster (EG, OG)
- Dach energetisch ertüchtigt (neue Innendämmung)
- Bäder/WCs auf jedem Stockwerk
- Dachgeschossausbau als großzügige Galerie
- 25 m<sup>2</sup> große, geschützte Innenhof-Terrasse – ein seltener Luxus in der Altstadt
- Technik-/Hauswirtschaftsraum trotz fehlender Unterkellerung
- Flexible Grundrissgestaltung auch in Zukunft, da nur Außenwände tragend

Erdgeschoss:

- Großzügiges Zimmer (ideal als Wohn-, Arbeits- oder Schlafzimmer)
- Duschbad en suite
- Technik-/Hauswirtschaftsraum (funktionaler Ersatz für den fehlenden Keller)

1. Obergeschoss:

- Offene Wohnküche mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- Masterbad mit Dusche und vorbereitetem Platz für eine Badewanne

Dachgeschoss:

- Teiloffene Galerie
- Zusätzliches WC-Bad
- Sichtbare Holzbalken und offene Dachstruktur

## Ausstattung

Das wichtigste im Überblick:

- Neue Heizungsanlage (Gas)

- Eichenparkett auf allen Ebenen
- Integrierte LED Deckenleuchte im DG (6m+)
- Bauteiltemperierung im freigelegten Mauerwerk im EG
- Neue, energieeffiziente Holzfenster (ergänzend zu Denkmalbauteilen)
- 3 Bäder (1 Duschbad, 1 Vollbad, 1 WC-Bad)
- Neu aufgebaute (inkl. Unterkonstruktion) innenliegende Terrasse mit ca. 25 m<sup>2</sup>
- Wasseranschluss auf der Terrasse
- Auf Warteliste für 1 x Dauer-Stellplatz im Parkhaus Altstadt (< 2 Gehminuten)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das in Teilen denkmalgeschützte Objekt befindet sich in Kempten (Allgäu) Innenstadt. Nahe gelegen gibt es einige Buslinien und Bahnlinien, die Sie mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Ärzte, Restaurants, Cafés, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Auch einige Modegeschäfte, Bars, Grün- und Parkanlagen, Buchhandlungen und ein Fitnessstudio sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt findet sich darüber hinaus ein Kindergarten.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Eingangstüre Innen



Großes Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Großes Zimmer EG (zum Bad)



Großes Zimmer EG (zum Bad)

# Exposé - Galerie



EG Duschbad (en suite)



Treppe zum OG



Offener Wohn-/Essbereich OG

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich OG



Offene Küche (Anschlusswand)

# Exposé - Galerie



Offener Wohn-/Essbereich OG



Blick ins DG

# Exposé - Galerie



Fensterfront zur Terrasse OG



Dachterrasse OG

# Exposé - Galerie



Dachterrasse OG



Vollbad OG

# Exposé - Galerie



Vollbad OG (Badewannen-Option)



Vollbad OG (Badewannen-Option)

# Exposé - Galerie



Aussicht Bad OG



Treppe zum DG

# Exposé - Galerie



Offener Galeriebereich DG

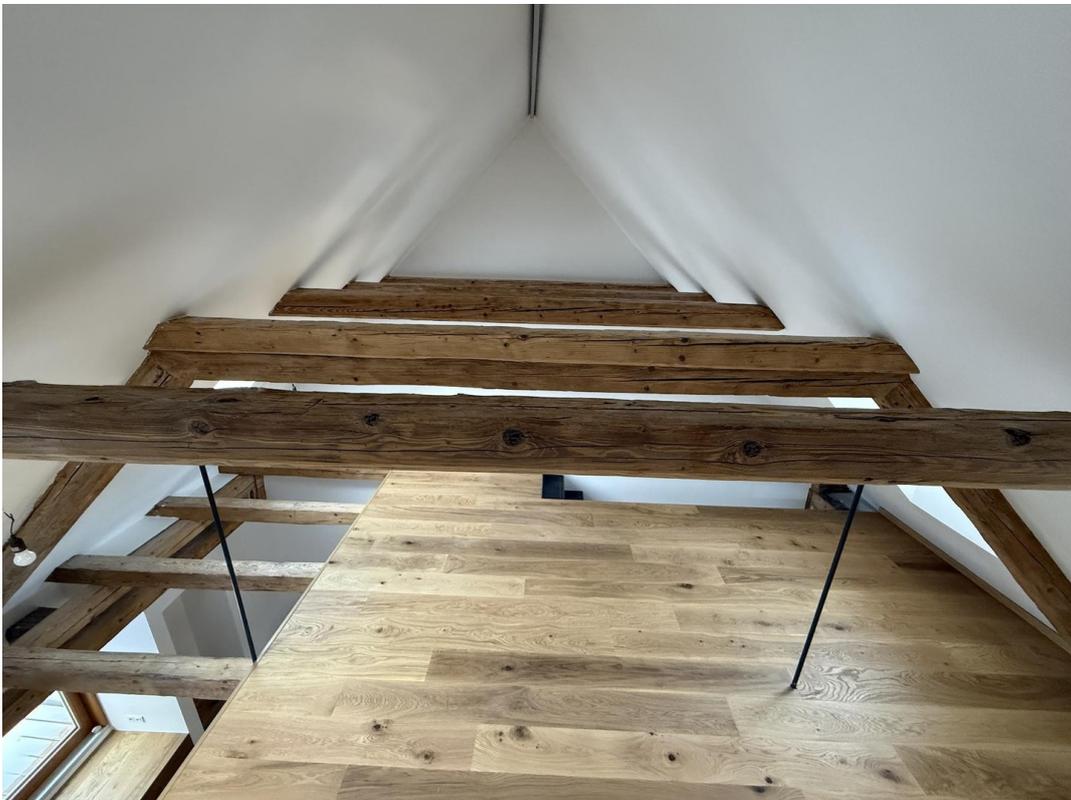


Offener Galeriebereich DG

# Exposé - Galerie



Offener Galeriebereich DG



Blick vom Dachspitz DG

# Exposé - Galerie



Offener Galeriebereich DG



WC-Bad im DG

# Exposé - Galerie



Galerie im DG



Ausblick Iller im DG

# Exposé - Galerie



Ausblick Iller im DG

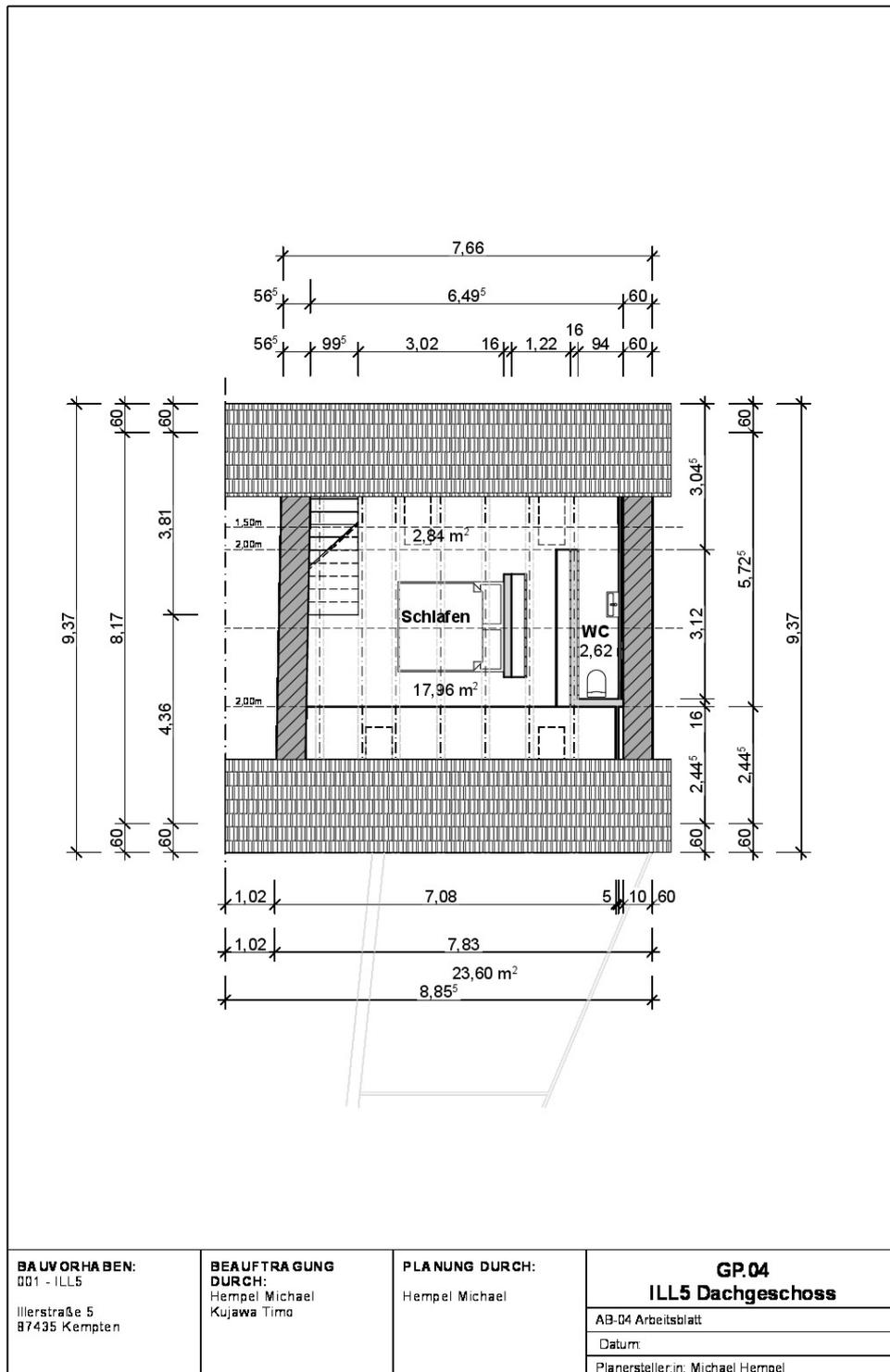


Technikraum EG

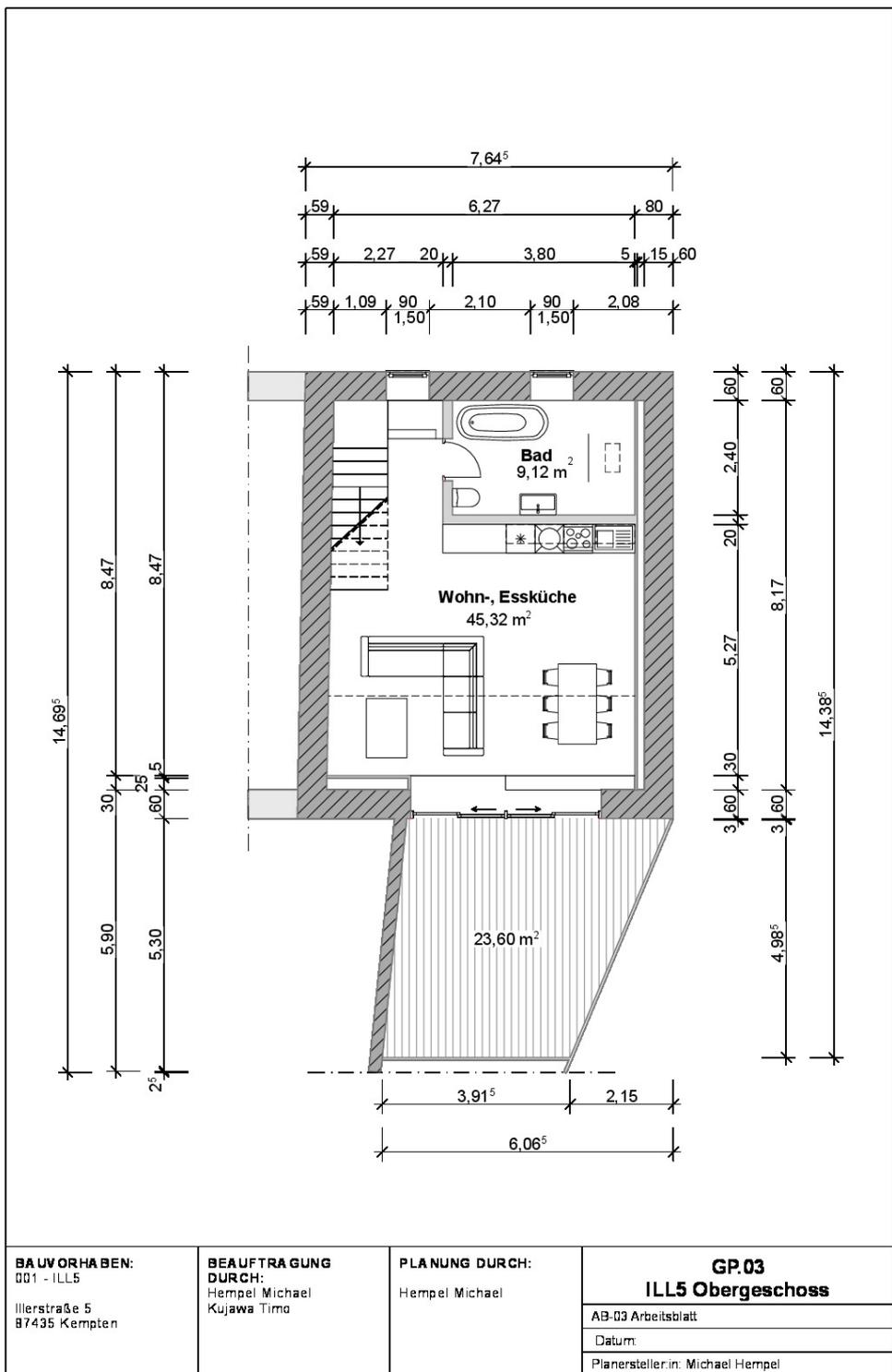


Technikraum EG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



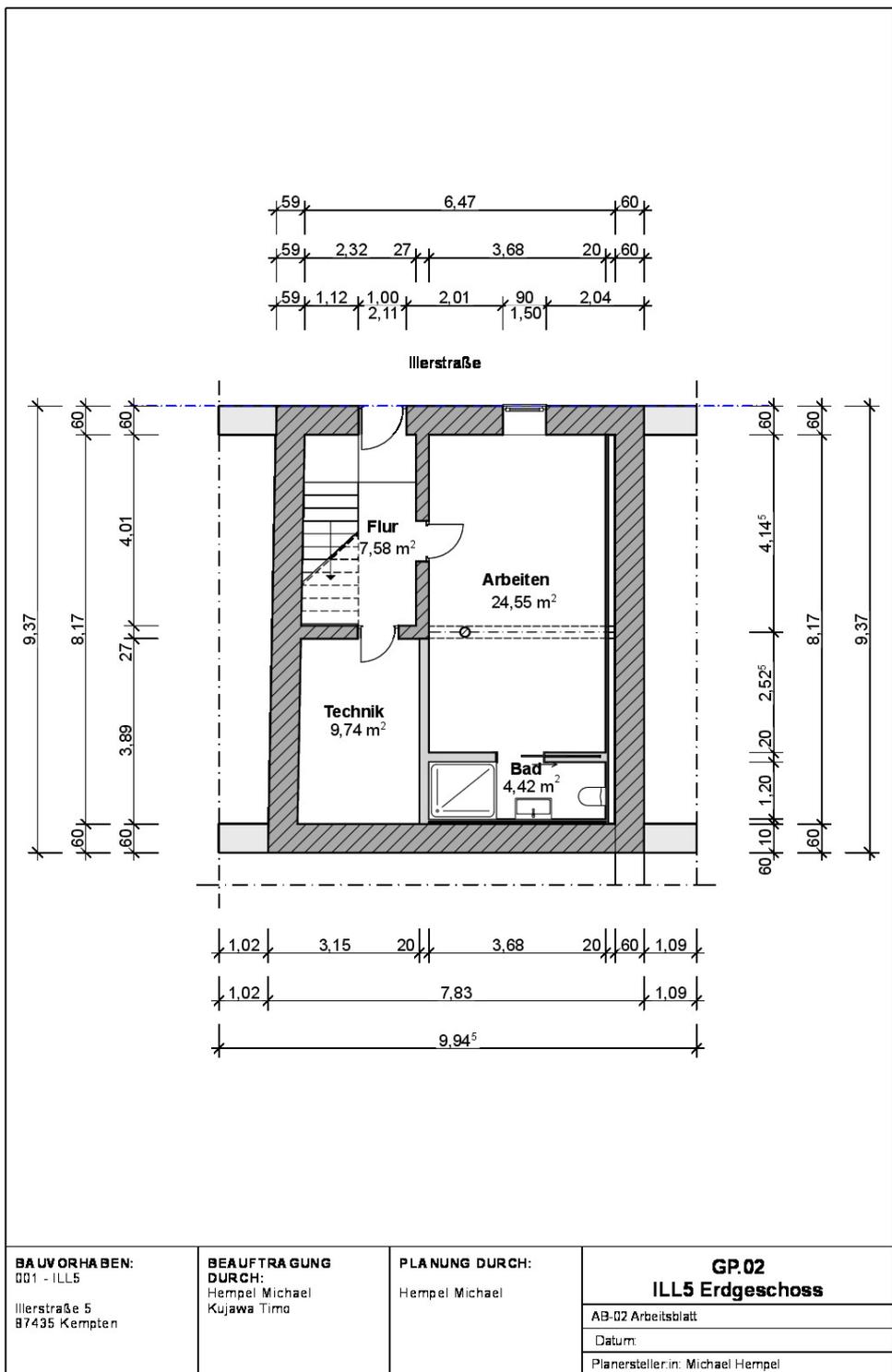
**BAUVORHABEN:**  
001 - ILL5  
Illerstraße 5  
87435 Kempten

**BEAUFTRAGUNG DURCH:**  
Hempel Michael  
Kujawa Timo

**PLANUNG DURCH:**  
Hempel Michael

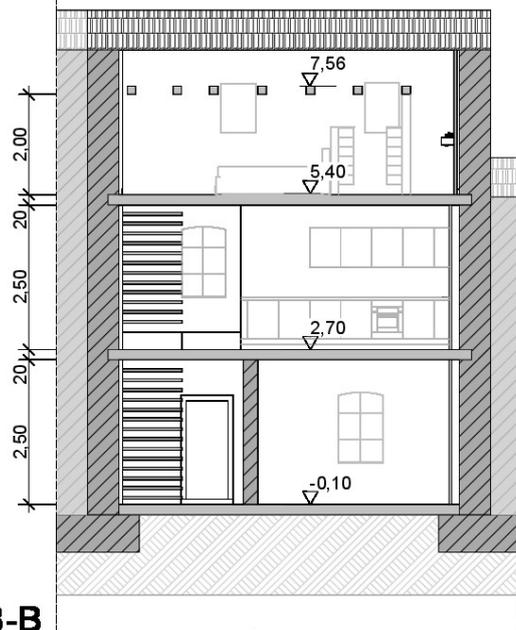
**GP.03**  
**ILL5 OBERGESCHOSS**  
AB-03 Arbeitsblatt  
Datum:  
Planersteller.in: Michael Hempel

# Exposé - Grundrisse

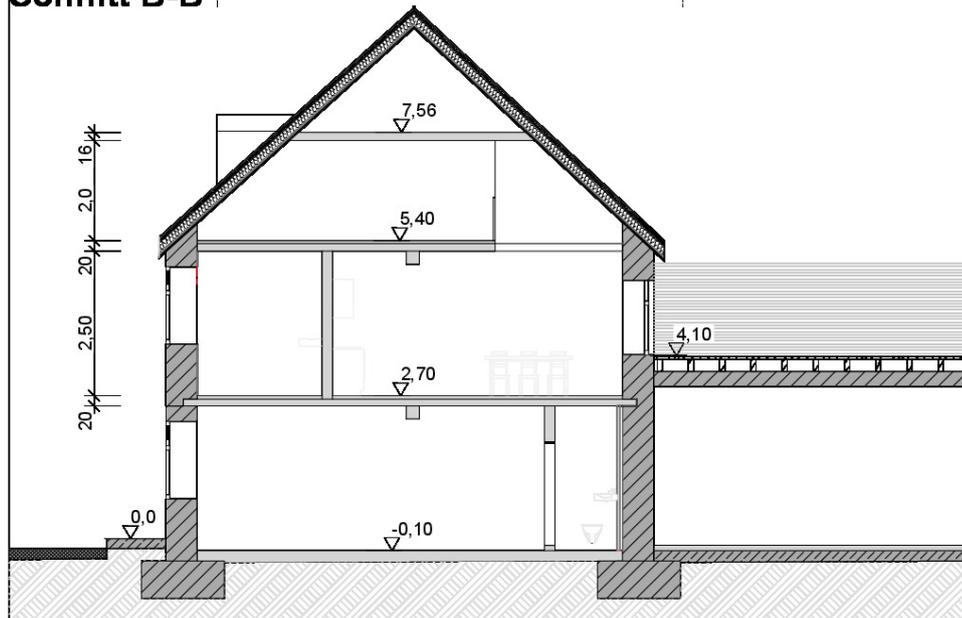


# Exposé - Grundrisse

**Schnitt A-A**



**Schnitt B-B**



**BAUVORHABEN:**  
001 - ILL5  
Illerstraße 5  
87435 Kempten

**BEAUFTRAGUNG  
DURCH:**  
Hempel Michael  
Kujawa Timo

**PLANUNG DURCH:**  
Hempel Michael

**GP.07  
ILL5 Schnitte**

Schnitt A-A, Schnitt B-B

Datum:

Planersteller:in: Michael Hempel

# Exposé - Grundrisse

