

# Exposé

## Reihenhaus in Kempten

### Einziehen & Wohlfühlen in Kempten: Frisch saniertes Reihenhaus mit Gartenidylle & 5 Zimmern



Objekt-Nr. OM-417712

**Reihenhaus**

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:  
TH

87437 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	314,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kempten! Dieses charmante Reihennittelhaus aus dem Jahr 1958 wurde im Jahr 2024 liebevoll und umfassend saniert, sodass Sie sich die üblichen Renovierungsarbeiten sparen können: Hier heißt es "Möbel packen und einziehen".

Das Herzstück der energetischen Versorgung ist die 2022 installierte Pelletheizung – der "Mercedes" unter den modernen Heizsystemen (Primärenergiebedarf des Gebäudes "A"). Damit heizen Sie nicht nur umweltfreundlich, sondern machen sich auch unabhängiger von Gas und Öl.

Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich 5 helle Zimmer, die ideal für eine Familie mit Kindern oder für das Home-Office geeignet sind. Die Bäder erstrahlen in neuem Glanz, ebenso wie die Böden, Türen und Zargen.

## Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

- Top-Zustand: 2024 umfassend renoviert (Bäder, Böden, Treppensanierung innen, neue Türen & Zargen)
- Zukunftssicher Heizen: Neuwertige High-End Pelletheizung (Bj. 2022)
- Außenbereich: Neue Zugangstreppe (2024), einladendes Beet vorne, große Terrasse mit Balkon
- Garten-Oase: Großer, ruhig gelegener Garten hinter dem Haus mit weiterer Terrasse und Gartenhaus – ein Paradies für Kinder
- Platzwunder: Voll unterkellert bietet das Haus viel Stauraum
- Ausbaureserve: Das Dachgeschoss ist bereits "veredelt" und erschlossen. Mit überschaubarem Aufwand schaffen Sie hier ein traumhaftes Studio und weiteres Kinderzimmer (ca. 40 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche, die zur Wohnfläche werden kann)
- Parken: Eine eigene Garage rundet das Angebot ab

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Der Standort: Kempten, die "Metropole des Allgäus", vereint wie kaum eine andere Stadt urbane Infrastruktur mit direktem Zugang zur Natur. Hier zu wohnen bedeutet, dort zu leben, wo andere Urlaub machen – mit einer wirtschaftlich starken Region im Rücken und den Alpen im Blickfeld.

Die Nachbarschaft: Ihr neues Zuhause liegt in einer Wohngegend, die besonders bei Familien beliebt ist. Die Wohngegend zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft aus. Hier können Kinder noch unbeschwert aufwachsen.

Alles da, alles nah – Die "Logistik des Alltags":

- Einkaufen & Genuss: Der Wocheneinkauf erledigt sich hier fast von allein. Supermärkte, Bäckereien und Metzger für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar – sogar fußläufig. Für den ausgiebigen Shopping-Bummel lockt das "Forum Allgäu" und die Kemptener Innenstadt mit ihren Cafés und Boutiquen, die nur eine kurze Autofahrt oder Busfahrt entfernt sind
- Kinder & Bildung: Ein riesiger Pluspunkt für Eltern! Kindergärten, Kitas und Schulen (Grundschule sowie weiterführende Schulen) befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Schulweg ist kurz und sicher, was Ihnen als Eltern morgens viel Zeit und Nerven spart

- Gesundheit & Versorgung: Die medizinische Versorgung in Kempten ist exzellent. Apotheken sowie Haus- und Fachärzte sind im direkten Umfeld ansässig. Auch das Klinikum Kempten ist schnell erreichbar, sodass Sie sich um das Thema Gesundheit keine Sorgen machen müssen

- Freizeit & Erholung: Nach Feierabend direkt ins Grüne? Kein Problem. Spielplätze, Sportvereine und Spazierwege liegen fast vor der Haustür. Am Wochenende sind Sie über die nahegelegene B12/B19 und A7 in kürzester Zeit in den Allgäuer Alpen zum Wandern oder Skifahren.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung ist ideal für Pendler. Sie erreichen die Autobahn A7 in wenigen Minuten, ohne sich lange durch den Stadtverkehr quälen zu müssen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist top ausgebaut: Die nächste Bushaltestelle liegt nur einen Katzensprung entfernt und bringt Sie bequem in die Innenstadt oder zum Bahnhof.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	156,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Garten



# Exposé - Galerie



Essbereich



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe



# Exposé - Galerie



WC



Treppenhaus





# Exposé - Galerie



Blumenbeet



Garten



Blick auf Alpen

# Exposé - Galerie

