

Exposé

Reihenhaus in Kempten

Reihenhaus in Sankt Mang / Ludwigshöhe -ideal für die junge Familie-



Objekt-Nr. OM-419917

Reihenhaus

Verkauf: **615.000 €**

87437 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1987	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	246,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	134,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das in Massivbauweise erstellte Reihenmittelhaus wurde 1987 gebaut und fortlaufend renoviert, saniert und modernisiert.

Unter anderem wurden sämtliche Bodenbeläge ausgetauscht, Bad und Gäste-WC runderneuert, das Dachgeschoss neu gedämmt und ausgebaut, Haustüre, Fenster, Rollläden und Innentüren erneuert, Fassade neu verputzt und gestrichen, Terrasse verlängert und neu gefliest. 2017 wurde eine neue Heizung mit Warmwasserspeicher eingebaut, die hochwertige Schreinerküche stammt aus dem Jahr 2018.

Das Haus bietet eine gehobene Ausstattung und durch eine Gebäudebreite von 6,20m (Innenmaß 5,90m) spürbar mehr Platz als viele Reihenhäuser, die in jüngster Zeit gebaut wurden bzw. aktuell gebaut werden.

Zum Objekt gehört ein Grundstück mit ca. 152 qm, das Garagen-/ Stellplatzgrundstück umfasst ca. 69,43 qm und der Wegeanteil beträgt 25,38 qm, sodass das Gesamtgrundstück ca. 246 qm umfasst. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und das Dachgeschoss ausgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich die Gästetoilette, die Küche und das Wohnzimmer mit ebenerdigen Zugang zur großen Terrasse. Im 1. Obergeschoss befindet sich das Bad, zwei Kinderzimmer sowie ein großes Schlafzimmer mit Zugang zum Außenbalkon. Die Terrasse und der Balkon sind nach Westen ausgerichtet. Das Dachgeschoss bietet einen großzügigen Wohn-/Schlafbereich, ein kleines Bad mit Dusche und WC, sowie ein kleines Büro und einen abgeschlossenen Speicher. Im Kellergeschoss befindet sich neben dem Hauswirtschaftsraum, dem Heizungskeller und der Werkstatt ein beheizbarer Hobbyraum mit einem großen Schrank für zusätzlichen Stauraum.

Eine Einzelgarage und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz sind im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Der Stadtteil Sankt Mang / Ludwigshöhe liegt im östlichen Stadtgebiet von Kempten -eine der ältesten Städte Deutschlands und zugleich das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Allgäus mit historischem Stadtkern, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten-.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Reihenhaussiedlung und ist geprägt von einer angenehmen Nachbarschaft und einem familienfreundlichen Umfeld.

Bäckerei, Supermärkte, Ärzte, Apotheke, Kindergarten/Kita, Grundschule, Spielplätze und alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung in die Innenstadt ist ausgezeichnet (Bushaltestelle ist nur 1 Minute vom Haus entfernt). Mit dem Fahrrad benötigt man ungefähr 10 Minuten in die Stadtmitte.

Der 12 ha große Landschaftspark Engelhalde mit seinen kinderwagenfreundlichen Wegen, Liegewiesen, Abenteuerspielplätzen, Kneippanlage, Kletterwand und einem großen Weiher ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Auch das Naherholungsgebiet "Bachtelweiher" bietet sich für vielfältige Freizeitaktivitäten an (ca. 20 Minuten Gehzeit).

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Es handelt sich um einen provisionsfreien Privatverkauf!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,82 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Westseite

Exposé - Galerie



EG Flur



EG Gäste-WC

Exposé - Galerie



EG Küche1



EG Küche2

Exposé - Galerie



EG Küche3



EG Wohnzimmer1

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer2

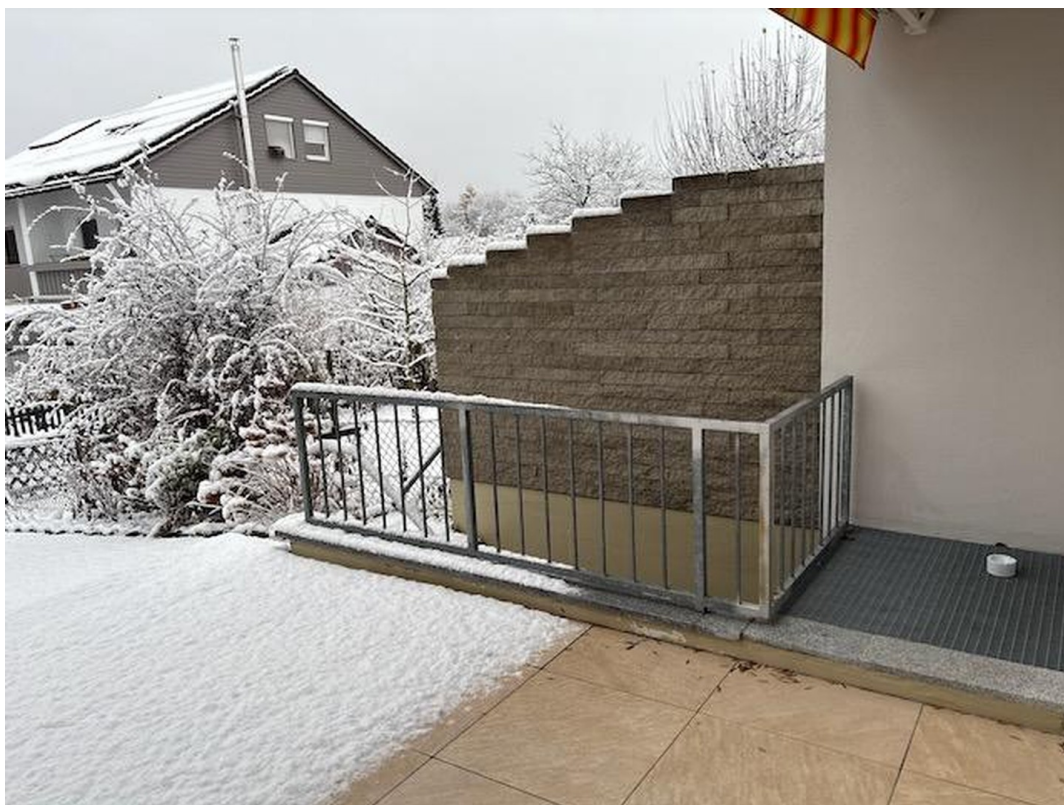


EG Wohnzimmer3

Exposé - Galerie



Terrasse1



Terrasse2

Exposé - Galerie



OG Flur1



OG Flur2

Exposé - Galerie



OG Bad1



OG Bad2

Exposé - Galerie



OG Bad3



OG KinderzimmerA1

Exposé - Galerie



OG KinderzimmerA2



OG Schlafzimmer1

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer2



OG Balkon1

Exposé - Galerie



OG Balkon2

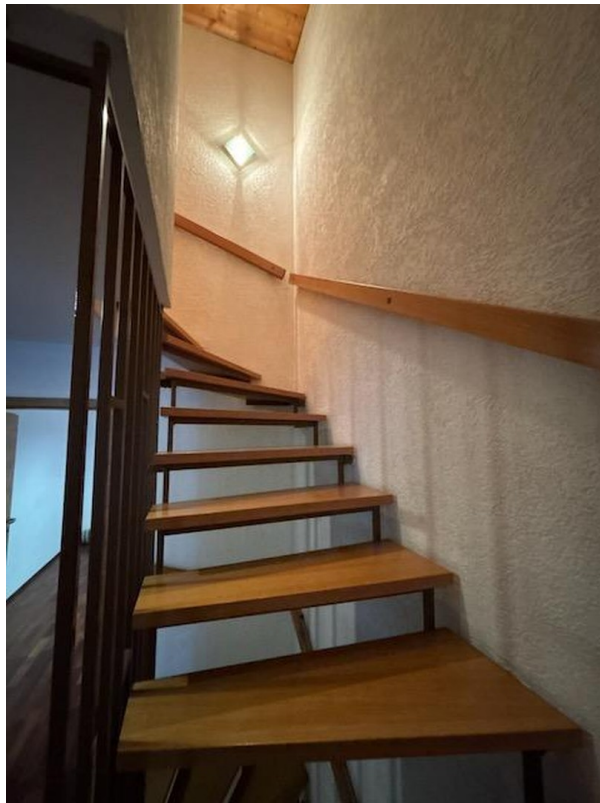


OG Balkon3

Exposé - Galerie



OG KinderzimmerB



DG Flur1

Exposé - Galerie



DG Flur2



DG Wohn-/Schlafbereich1

Exposé - Galerie



DG Wohn-/Schlafbereich2



DG Bad1

Exposé - Galerie



DG Bad2



DG Bad3

Exposé - Galerie



DG Bad4



DG Büro1

Exposé - Galerie



DG Büro2



DG Speicher

Exposé - Galerie



KG Flur1



KG Flur2

Exposé - Galerie



KG Flur3



KG Hauswirtschaftsraum1

Exposé - Galerie



KG Hauswirtschaftsraum2



KG Heizungskeller1

Exposé - Galerie



KG Heizungskeller2



KG Heizungskeller3

Exposé - Galerie



KG Hobbyraum1

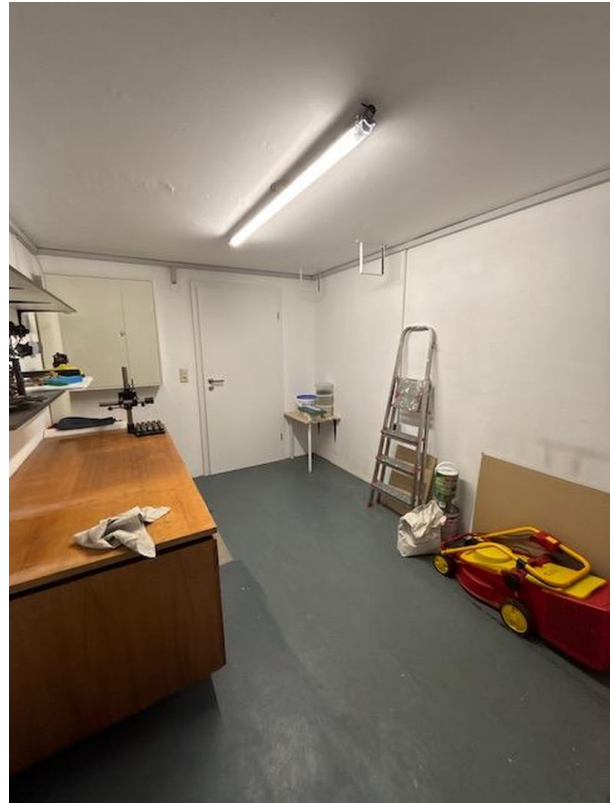


KG Hobbyraum2

Exposé - Galerie



KG Werkstatt1



KG Werkstatt2



Garage