

# Exposé

## Wohnung in Kempten

### 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südbalkon, TG-Stellplatz und Kellerraum in sehr guter Lage



Objekt-Nr. OM-444767

#### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
JS-Beratungen Jürgen Schön

87439 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung in Kempten (Allgäu) befindet sich im 1. OG eines sehr gepflegten 6-Familienhauses und verfügt über eine Wohnfläche von rd. 82 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung überzeugt durch einen modernen, gut durchdachten Zuschnitt. Die Raumaufteilung umfasst eine separate Küche, ein helles und sehr geräumiges Wohn- und Esszimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer, das sich auch ideal als Büro nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie ein zusätzliches Gäste-WC.

Vom großzügigen Wohn- und Essbereich aus gelangt man direkt auf den Balkon mit südlicher Ausrichtung, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre sorgt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die ein modernes und komfortables Zuhause in attraktiver Lage suchen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1991 errichtet. In den letzten Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungen vorgenommen: So wurden die Fenster vollständig erneuert (2024) und die Tiefgarage umfassend saniert (2026), was den Wohnkomfort und den Werterhalt der Immobilie zusätzlich steigert.

Die Wohnung überzeugt durch ihre attraktive und ruhige Wohnlage. Die Innenstadt von Kempten ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die nahegelegene Iller lädt zu erholsamen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden in der Natur ein.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Bahnhof.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Stadt Kempten liegt im Süden Bayerns im Allgäu nahe der Grenze zu Österreich und wird vom Fluss Iller durchzogen. Mit rund 68.000 Einwohnern zählt sie zu den wichtigsten Oberzentren der Region.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut: Kempten liegt direkt an der Autobahn A7, einer der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen Deutschlands. Zudem bestehen Anschlüsse an die A980 sowie ein Bahnhof mit regionalen Bahnverbindungen und gut ausgebaute Busnetze in die Umgebung.

Im Bildungsbereich verfügt Kempten über eine breite Schullandschaft mit insgesamt rund 48 Schulen, darunter Grund-, Mittel-, Realschulen und Gymnasien sowie berufliche Schulen und eine Hochschule. Damit sind alle Bildungswege vor Ort abgedeckt und machen die Stadt besonders für Familien attraktiv.

Die Versorgung ist umfassend: Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bietet die Stadt medizinische Einrichtungen wie das Klinikum sowie ein breites Arbeitsplatzangebot in Industrie, Handel, Logistik und Dienstleistung.

Auch der Tourismus spielt eine bedeutende Rolle. Als eine der ältesten Städte Deutschlands mit römischer Geschichte sowie durch ihre Lage im Herzen des Allgäus, zieht Kempten viele Besucher an. Die Nähe zu den Allgäuer Alpen ermöglicht ganzjährig Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wintersport und steigert die Attraktivität der Stadt zusätzlich.

Insgesamt zeichnet sich Kempten durch ihre reizvolle Lage, solide Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und umfassende Bildungs- und Versorgungsangebote aus, was die Stadt sowohl als Wohn- als auch als Wirtschaftsstandort sehr attraktiv macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Südansicht I



Südansicht II

# Exposé - Galerie



Südansicht III



Nord-/Ostansicht

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Wohn-/Esszimmer I

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer II



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer I

# Exposé - Galerie



Badezimmer II



Gäste-WC



Fahrradraum

# Exposé - Grundrisse

