

# Exposé

## Reihenhaus in Kempten

### Reihenmittelhaus mit Garten und Balkon in ruhiger und zentraler Lage in Kempten



Objekt-Nr. OM-447743

**Reihenhaus**

Verkauf: **569.000 €**

87435 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentral und dennoch ruhig gelegenes Reihenmittelhaus mit kleinem Garten und großem Balkon. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 104 qm auf einem Grundstück von 110 qm. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer mit Ausgang zu Terrasse und Garten, Küche, Gäste-WC und ein Abstellraum.

Das 1. Obergeschoss ist aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, davon eins mit großer Fensterfront und Balkon und das innenliegende Badezimmer.

Im Dachgeschoß befindet sich ein großes Schlafzimmer sowie ein weiterer kleiner Raum, der von uns als Arbeits- und Gästezimmer genutzt wird.

Ein Keller ist nicht vorhanden, dafür ist Platz im Gartenhaus und Abstellraum vorhanden.

In den Jahren 2024 und 2025 wurden umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Sie können daher ohne Renovierungsaufwand einziehen.

Ein Außenstellplatz ist direkt hinter dem Haus vorhanden und ist im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls ist der Erwerb eines TG-Stellplatzs (Doppelparker) im benachbarten Haus für 15.000 € möglich.

Eine Übernahme könnte zum 1. September 2026 oder nach Absprache erfolgen.

## Ausstattung

Im Jahr 2024/25 wurden umfangreiche Modernisierungen vorgenommen, unter anderem:

- \* Neue Gasheizung von Viessmann
- \* Parkett ergänzt, abgeschliffen und neu versiegelt
- \* Im Dachgeschoß hochwertiger Linoleumbelag
- \* Neue Haustür
- \* Neue Küche mit Markengeräten (Siemens und Bosch), im Preis enthalten
- \* 2 große neue Dachfenster
- \* Balkontrennwände erneuert

Alle Modernisierungsarbeiten wurden von ortsansässigen Fachbetrieben ausgeführt. Der Energieausweis wurde vor den Renovierungsarbeiten ausgestellt. Nach unseren aktuellen Verbrauchswerten würde die Energieeffizienzklasse B erreicht werden.

### **Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Preis 569.000 € ist ein Mindestpreis in Form eines nach unten gedeckelten Preisverfahrens. Angebote werden nur in Folge einer Besichtigung vor Ort berücksichtigt und Angebote unter 569.000 € werden nicht angenommen.

Anfragen mit Finanzierungszusage werden vorrangig behandelt.

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in Kempten mit netter Nachbarschaft. Es befindet sich südlich der Innenstadt, wenige Schritte von der Iller entfernt (Nähe Alte

Spinnerei). Die Straße ist eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Fußgängerzone ist fußläufig in ca. 10 Minuten zu erreichen. Zum Hauptbahnhof sind es weniger als 15 Minuten zu Fuß.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

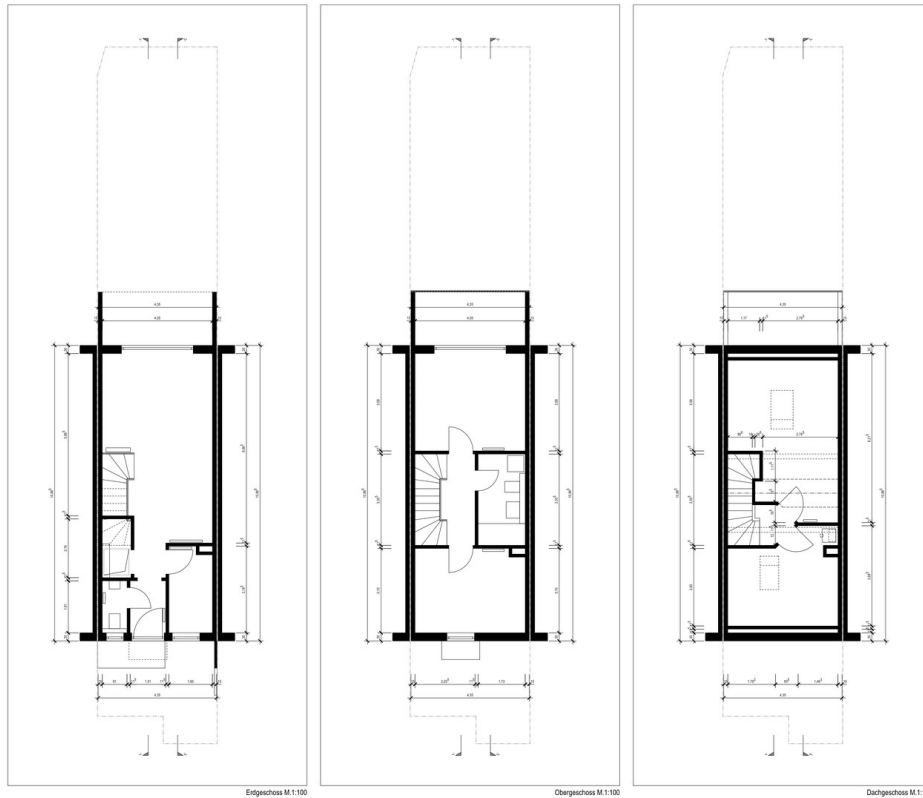


Garten



Haustür

# Exposé - Grundrisse



Grundrisse



Ansichten