

# Exposé

## Wohnung in Kempten

### Kemptens höchste 5 ZI-Wohnung. Erstbezug nach Kernsanierung



Objekt-Nr. OM-456358

#### Wohnung

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:  
Julian Schwärzler

87435 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	13	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	462 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Kemptens höchster Wohnung. Im 13. Obergeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Erstbezug nach Kernsanierung mit freiem Blick über die Dächer der Stadt bis zu den Allgäuer Alpen. Durch die exponierte Lage im obersten Stockwerk fällt von allen Seiten Tageslicht in die Räume, morgens wie abends.

Die Wohnung wurde komplett entkernt und hochwertig neu aufgebaut. Sämtliche Heizkörper wurden ausgetauscht, die gesamte Verrohrung erneuert, alle Wände und Decken verarbeitet. Neuer Parkettboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und gibt jedem Raum eine warme, wohnliche Grundstimmung. Nichts wurde ausgelassen, hier zieht man ein und muss keinen Handschlag mehr tun.

Das Badezimmer wurde im skandinavischen Stil komplett neu gestaltet: Echtholz-Eiche-Waschtischunterschränke, klare Linien, helle Materialien. Ein separates WC rundet das Bild ab. Zwischen Wohn- und Nutzbereich trennt eine Industrie-Schiebetür die Bereiche, ohne Licht oder Raumgefühl zu nehmen.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Mit über einem Drittel der gesamten Wohnfläche entsteht hier ein Raum, in dem Kochen, Essen und Leben zusammenfließen. Durch die Ecklage und die Höhe wirkt der Bereich noch großzügiger, als die Quadratmeter es vermuten lassen. Drei weitere Zimmer bieten flexibel Platz für Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.

Zwei Balkone bieten Panoramablick auf Kempten und die Bergkette.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 20.000 EUR zusätzlich erworben werden. Für Besucher stehen kostenlose Parkplätze direkt an der Straße zur Verfügung.

Beheizt wird über Fernwärme. Das Hausgeld liegt bei 673 EUR monatlich. Davon sind rund 210 EUR verbrauchsabhängig (Heizung, Warm- und Kaltwasser), also abhängig davon, wie man lebt. Die vorherigen Besitzer hatten ein sehr überdurchschnittliches Heizverhalten. Diese Kosten werden 2027 wieder angepasst.

Die fixen Bewirtschaftungskosten liegen bei ca. 462 EUR. Durch die komplett neue Heizinfrastruktur in der Wohnung rechnen wir mit spürbar niedrigeren Verbrauchswerten als bei unsanierten Einheiten im Haus.

Der Energieausweis des Hauses ist noch auf die alte Ölheizung ausgestellt. Die aktualisierten kWh sind ca. 120. (Nicht 142 wie Öl)

## Ausstattung

Komplett kernsaniert, Erstbezug nach Sanierung. Neue Heizkörper und Verrohrung im gesamten Objekt. Badezimmer neu gestaltet im skandinavischen Design mit Echtholz-Eiche-Unterschränken. Separates Gäste-WC. Hochwertiger Parkettboden in allen Räumen. Industrie-Schiebetür als Raumtrenner zwischen Wohn- und Nutzbereich. Zwei Balkone mit Blick auf die Allgäuer Alpen. Aufzug vorhanden. Fernwärme. Tiefgaragenstellplatz optional.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug

## Lage

Die Bleicherstraße liegt zentral und dennoch ruhig in Kempten. Das Einkaufszentrum Fenepark ist fußläufig erreichbar, ebenso wie die Iller mit ihren Spazierwegen und Naherholungsflächen entlang des Ufers. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der Kemptener Stadtkern liegen alle in unmittelbarer Nähe. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

Direkt im Gebäude ist ein Fitnessstudio untergebracht, der Weg zum Training endet also im Aufzug.

Die Anbindung an die B19 und die A7 ist hervorragend. Der Bahnhof Kempten ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Die Allgäuer Bergwelt mit ihren Ski- und Wandergebieten liegt keine 30 Minuten entfernt.

Im 13. Stock genießen Sie die Vorzüge einer urbanen Lage, ohne den Lärm der Straße mitzubekommen. Die Höhe sorgt für Ruhe, Licht und einen unverbaubaren Weitblick.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Außen



# Exposé - Anhänge

1.

Tiefgarage Bleicherstraße 33/35  
 Stellplatzplan

