

Exposé

Reihenhaus in Kempten (Allgäu)

**Stilvolles Reihemittelhaus auf neuestem Stand –
energieeffizient & familienfreundlich**



Objekt-Nr. **OM-459635**

Reihenhaus

Verkauf: **724.000 €**

87435 Kempten (Allgäu)
Bayern
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	211,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	44,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Reihemittelhaus in Kempten präsentiert sich auf dem neuesten technischen Stand und überzeugt mit hochwertiger Ausstattung. Ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Formgebung und edle Materialien schaffen ein Wohnambiente, das Komfort, Stil und Effizienz vereint. Moderne Gebäudetechnik sowie eine effiziente Wärmeerzeugung und -verteilung sorgen jederzeit für ein angenehmes Raumklima, niedrige Nebenkosten und langfristige Zukunftssicherheit.

Das Haus gliedert sich in vier Ebenen, die jeweils durchdacht gestaltet und funktional aufeinander abgestimmt sind:

Das Erdgeschoss empfängt Bewohner und Gäste mit einem einladenden Eingangsbereich samt Garderobe. Eine geschmackvolle Holzterrasse führt von hier aus ins Obergeschoss, während das Kellergeschoss ebenfalls über die Diele erschlossen wird. Ein modernes Gäste-WC im Eingangsbereich bietet zusätzlichen Komfort.

Die offene, lichtdurchflutete Küche mit hochwertigen Einbaugeräten fügt sich harmonisch in den Wohn- und Essbereich ein und unterstreicht die zeitgemäße, offene Architektur des Hauses. Ein Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für wohlige Wärme und eine besonders gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die überdachte Terrasse und in den gepflegten Garten. Die hochwertige, dreiseitige Glaseinfassung der Holzterrasse schützt zuverlässig vor Wind und Witterung und hält die Wärme angenehm lange im Raum. So entsteht ein vielseitig nutzbarer Außenbereich, der in den Sommermonaten – und weit darüber hinaus – den Wohnraum erweitert. Ein idealer Ort für entspannte Momente und gesellige Abende im Freien.

Das Obergeschoss präsentiert sich hell und freundlich. Hier befinden sich ein Kinderzimmer sowie das Elternschlafzimmer mit angrenzendem, begehbarem Kleiderschrank. Ein komfortables Familienbad ergänzt diese Etage und bietet ausreichend Platz für den Alltag. Der großzügig bemessene Hausgang ermöglicht eine flexible Möblierung und verstärkt das offene Raumgefühl.

Über die moderne Treppe, die Holz und Stahl harmonisch vereint, erreicht man das ausgebaute Dachgeschoss. Zwei großzügige Zimmer – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – überzeugen durch große Dachgauben, viel Tageslicht und einen schönen Blick auf die umliegende Berglandschaft.

Im Untergeschoss befinden sich die zentralen Funktionsräume des Hauses. Ein großzügiger Hauswirtschaftsraum, der auch die Haustechnik umfasst, bietet mit Wasch- und Ausgussbecken ideale Voraussetzungen für einen gut strukturierten Haushalt. Zwei weitere Kellerräume schaffen wertvollen Stauraum und bieten Platz für Sport-, Hobby- und Alltagsutensilien, wie sie im Leben in der Urlaubsregion Allgäu unverzichtbar sind. Besonders praktisch ist der separate Kellerzugang, der direkt in den Garten führt.

Ausstattung

Das Reihemittelhaus wurde im Jahr 2023 einer umfassenden Kernsanierung mit hochwertiger Modernisierung unterzogen und präsentiert sich heute als nahezu neuwertiges Zuhause. Die gesamte Gebäudesubstanz wurde mit sorgfältiger Planung und präziser Ausführung im Detail revitalisiert – mit dem Anspruch, eine moderne, stilvolle und zugleich energieeffiziente Wohnatmosphäre zu schaffen.

Durch die konsequente Umsetzung energetischer Maßnahmen erfüllt das Gebäude den Standard KfW-Effizienzhaus 85 und erreicht gemäß GEG-Energieausweis die Energieeffizienzklasse A+. Zukünftige Bewohner profitieren damit nicht nur von einem modernen und nachhaltigen Wohnkonzept, sondern auch von deutlich reduzierten Betriebskosten und hoher Planungssicherheit für die Zukunft.

Folgende Erneuerungen und Modernisierungen wurden durchgeführt:

- o Neuinstallation aller Wasser- und Abwasserleitungen, Inkl. Zuleitung und Hauseinführung.
- o Neuausführung der gesamten Wärmeerzeugung mittels Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, Hauseinführung, Hausinstallation.

- o Neuausführung aller Fußbodenaufbauten mit Trittschalldämmung, Estrich, Fußbodenheizung sowie Echtholzparkett- und/oder Fliesenbelägen.
- o Neuinstallation aller Stom und Medienleitungen, Inkl. Zuleitung, Hauseinführung, Hausanschluss, Zähl- und Sicherungseinrichtungen, Medienschränk und LAN- Anschlüssen.
- o Neuausführung aller nichttragenden Innenwände im Ober- und Dachgeschoss.
- o Neuausführung Dachstuhl mit Dachgauben inkl. Tragwerk, Dämmung, Verblechung und Dacheindeckung.
- o Neuausführung aller Fenster mit 3-fach-Verglasung, Jalousien, Fensterläden und Plissees.
- o Neuausführung aller Wand- und Deckenflächen mit Gewebesputtel und Kalkfeinputz.
- o Neuausführung Badezimmer inkl. Abdichtung, Keramik, Fliesen und Installationsarbeiten.
- o Neuausführung Treppenläufe und Stufenbeläge.
- o Neuausführung aller Zimmertüren und Türstöcke.
- o Neuausführung Haustüre, Eingangstreppe und Windfang.
- o Neuinstallation eines Kaminofens.
- o Neuausführung der Holzterrasse inkl. Unterkonstruktion.
- o Neuausführung Stellplatz und Pflasterflächen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Kempten-Eich, einer ruhigen und naturnahen Wohnlage am südlichen Stadtrand. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen Wohnbebauung und der unmittelbaren Nähe zur Iller, deren Uferlandschaften mit ihren Laubwäldern sowie Rad- und Spazierwegen ein echtes Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür bilden.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Der Bahnhof Kempten liegt in komfortabler Nähe und ermöglicht eine schnelle Anbindung in alle Richtungen. Kindergarten und Grundschule sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt – ein klarer Vorteil für Familien. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und die lebendige Kemptener Innenstadt sind schnell erreichbar. Zudem bietet der Kemptener Süden eine ideale Verbindung in Richtung Berge – perfekt für alle, die Natur, Freizeit und Erholung schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen.

Der geschützte Garten mit sonniger Terrasse bietet einen hohen Erholungswert und eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die entspanntes Wohnen in Stadtnähe suchen. Dank der Ost-/West-Ausrichtung wird das Haus bereits am Morgen von den ersten Sonnenstrahlen erhellt, während der Garten bis in die Abendstunden hinein Sonne bietet. Garten und Garage sind über eine verkehrsberuhigte Sackgasse bequem erreichbar – ein Pluspunkt für Ruhe und Sicherheit.

Vor dem Haus befindet sich ein großzügiger Stellplatz für einen PKW, der von Blumen und Grünflächen ansprechend eingefasst wird.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

