



Exposé

Eigentumswohnung

87439 Kempten

Kaufpreis: 259.000 €, VB



© D. Becker

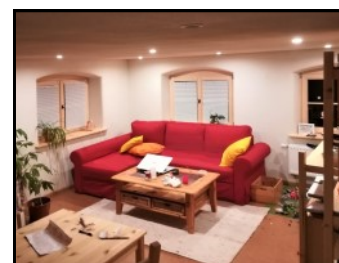
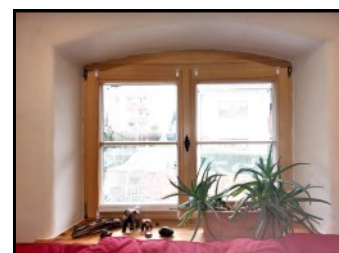
Ansprechpartnerin:
Diana Becker
Eigentümerin der Eigentumswohnung

Telefon: 0831 - 74 58 7450
Mobil: 01520 - 13 00 699
E-Mail: 00222@web.de

Dahoam, wo andere Urlaub machen -
Diese reizende Eigentumswohnung in Kempten im Allgäu
macht`s möglich!



© D. Becker



Wohnfläche: ca. 75 m²

Gartenfläche: ca. 80 m²

Baujahr: 1560

Charmante 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung mit kleinem Garten + Carport in bester Lage

Herzlich willkommen in Ihrem historischen Zuhause! In Ihrer geräumigen Eigentumswohnung in einer denkmalgeschützten Herberge des 16. Jahrhunderts! In den eigenen vier Wänden voll Geschichte, Charme und modernem Wohnkomfort! Dies einzigartige Wohnerlebnis können Sie schon bald in Kempten im Allgäu erleben. Dort wartet eine charmante, ca. 75 m² große Eigentumswohnung mit 3,5 Zimmern, verteilt auf 2 Etagen, auf Sie. Natürlich dürfen auch ein kleiner Garten und ein Carport nicht fehlen. Wenn es Sie mit Ihrer Familie und Ihren Haustieren ins Allgäu zieht und Sie dort nach einem ständigen Wohnsitz oder einer Ferienwohnung suchen, sollten Sie sich diesen historischen Schatz nicht entgehen lassen!

Die Baudenkmäler

Eigentumswohnung

Zustand: Altbaut, gepflegt, saniert innen (2018)

Zimmer: 3,5 verteilt über OG und DG

Nicht unterkellert

Dachboden; Abstellraum (Abseite)

Einbauküche im Landhausstil

Bad mit Dusche; Bad und WC getrennt

Holzfenster

Holzdielen, Laminat (Kork), Fliesenboden

Garten mit Gartenhaus und Terrasse

Carport

Frei werdend

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivhaus

Energieträger: Gas

Gastherme; kleine Fußbodenheizung im Bad

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Sanierungs-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

Provisionsfrei

Äußerst ansprechende Altbauwohnung mit historischem Flair

Ihre zukünftige Eigentumswohnung finden Sie in einer ehemaligen Herberge westlich der Kempener Altstadt. Das historische Wohnhaus kann auf eine jahrhundertealte Geschichte zurückblicken. Im Jahr 1560 wurde es wohl als verputzter Blockbau mit flachem Satteldach errichtet und bis 1650 erweitert. Seine unverwechselbare historische Erscheinung hat sich das denkmalgeschützte Wohnhaus bis heute bewahrt und auch sein einnehmender Charme ist in den historischen Räumlichkeiten nach wie vor spürbar.

Ihre zukünftige Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss des historischen 3-Parteien-Hauses. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 75 m², verteilt auf 3,5 Räume über 2 Etagen. Im Obergeschoss treffen Sie auf das geräumige Wohnzimmer, die Küche sowie ein weiteres Zimmer und ein WC. Im anschließenden Dachgeschoss sind das Schlafzimmer, ein Ankleideraum (Kammer), das Bad mit Dusche sowie ein weiteres WC untergebracht. Zusätzlicher Stauraum steht Ihnen auf einem kleinen Dachboden sowie in der Abseite zur Verfügung. Einen Keller gibt es jedoch nicht.

Alle Räumlichkeiten Ihrer neuen Wohnung zeichnen sich durch ihren ganz speziellen Charme aus. Die Segmentbogenöffnungen der Fenster, der malerische Holzofen und die historisch bedingten Raumhöhen von ca. 1,90 m im Obergeschoss – in einem kleinen Bereich auch etwas niedriger – sowie ca. 2,15 m im Dachgeschoss tragen dabei zur einzigartigen Atmosphäre ihrer eigenen vier Wände bei. Die Möbel sind an die Raumhöhen angepasst und können bei Bedarf günstig übernommen werden.

Liebevoll sanierte Eigentumswohnung mit modernem Wohnkomfort

Ihre zukünftige Eigentumswohnung wurde im Jahr 2018 umfassend saniert. Die Sanitäreanlagen sowie die Heizung (moderne Gastherme) inkl. aller Rohrverbindungen (Wasser/Abwasser, Heizung, Gas) wurden erneuert. Ein Holzofen wurde neu angeschafft. Die Elektrik inkl. Verkabelung wurde komplett erneuert, ebenso wie die Einbauküche. Ein neuerer Holzherd zum Kochen und Backen steht zur Verfügung. Neue Holzfenster wurden angebracht und mit Wiener Sprossen versehen sowie Tür- und Fenstergriffe aus Gusseisen patiniert, um den alten Charme des Gebäudes zu bewahren. Auch eine baubiologische Sanierung mit Austausch und Dämmung (inkl. Holzfaserrinnendämmung und Lehmputz) der Wände, Decken, Böden und Türen hat stattgefunden. LAN-Anschlüsse sind in Küche, Wohnzimmer und 2 Schlafzimmern vorhanden.

Die Wohnung kann über Heizkörper, im Wohn-/Ess-/ Küchenbereich zusätzlich über einen Holzofen sowie im Bad über eine kleine elektrische Fußbodenheizung (programmierbar) beheizt werden. Jeder Heizkörper verfügt über programmierbare Thermostate.

Im Außenbereich Ihres Zuhauses steht Ihnen ein kleiner Garten sowie ein Carportstellplatz zur Verfügung.

Haustiere sind in Ihrer neuen Wohnung erlaubt.

Dazu überzeugt Ihre zukünftige Eigentumswohnung durch ihre günstigen Nebenkosten. Trotz Energiepreiserhöhungen betragen diese aktuell durchschnittlich ca. 125,- € monatlich (Grundsteuer, Feuer-/Haftpflichtversicherung, Kaminkehrer, Wartung Heizung, Müll, Wasser, Gas). Die Stromkosten liegen aktuell bei ca. 37 €.

Lagebeschreibung

Ihre zukünftige Eigentumswohnung wartet in Kempten im Allgäu auf Sie. Sowohl das Stadtzentrum, der Wochenmarkt als auch die idyllischen Fleckerl der Stadt – wie der Reichelsberg, der Rottachtobel und die Flusslandschaft entlang der Iller – sind fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen. Von der Schönheit der ehemaligen Stiftsstadt können sich die ca. 70.000 Einwohner jeden Tag überzeugen. Sie schätzen die moderne Infrastruktur der Stadt, die zahlreichen Ausbildungs-, Berufs- und Freizeitmöglichkeiten, das familienfreundliche Ambiente sowie die Nähe zu den Allgäuer Alpen. Dies macht die ansprechende Allgäu-Metropole zum beliebten Wohn- und Urlaubsort bei Jung und Alt.

Kempten hat so einiges zu bieten. Alles was das tägliche Leben angenehm macht – von den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in der Fußgängerzone über Baumärkte, Einkaufszentrum, Theater oder Kinos, Restaurants, Kneipen oder Cafés – liegt fußläufig nur einen Katzensprung von Ihrer neuen Wohnung entfernt. Auch an einer ausgezeichneten Kinderbetreuung – mit Kindergärten und Schulen jedes Bildungszweiges bis zur Fachhochschule – fehlt es in Kempten nicht. Zudem erwartet Sie eine gute ärztliche Versorgung mit Allgemeinmediziner, Fachärzten und Klinikum in Ihrer neuen Heimatstadt.

In Kempten lassen sich Alltag und Freizeit aufs Beste miteinander verbinden. Die beeindruckende Voralpenlandschaft des Allgäus – mit ihren Bergketten, Schluchten und Alpseen – liegt nahezu direkt vor Ihrer Haustür und lockt mit ihren Freizeitangeboten. Ob Klettern, Bergsteigen, Wandern, Skifahren und Paragliding in den nahegelegenen Bergen, Baden in einem der Allgäuer Badeseen, eine Kanu- oder Radtour entlang der Iller oder der Besuch eines von vielen Thermalbädern, für die Einwohner Kemptens ist zu jeder Jahreszeit etwas geboten. Auch das Kulturangebot der Stadt kann sich sehen lassen. Jährlich findet der sog. „Jazz-Frühling“, eines der größten deutschen Jazz-Festivals, in Kempten statt. Dazu zählen das Römerfest CAMBODVNVM, das Kammermusikfestival CLASSIX Kempten, der Kemptener Tanzherbst und die KunstNacht zu den kulturellen Highlights der Stadt.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur A7 in Kempten garantiert. Nur eine halbe Stunde Fahrzeit trennt Sie von Memmingen (ca. 34 km), Kaufbeuren (ca. 37 km) oder Füssen (ca. 40 km). Lindau am Bodensee (ca. 103 km) erreichen Sie in etwa einer Stunde und auch für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 128 km) müssen Sie nur 90 Fahrminuten einplanen.

Dazu ist Kempten bestens an den ÖPNV angebunden. Verschiedene Bushaltestellen und auch der Zentrale Umsteigepunkt (der Busbahnhof ZUM) sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Bahnhof – nur 3 km vom Anwesen entfernt – bedient die Strecken Richtung Oberallgäu genauso wie nach Lindau (Bodensee), München, Augsburg, Memmingen oder Ulm in regelmäßigen Taktungen. Der nächstgelegene Flughafen in Memmingen (Allgäu Airport) ist in 30 Minuten erreichbar, die Flughäfen in München und Stuttgart in ca. 90 Minuten.

Förderung

Das Anwesen liegt in einem städtischen Sanierungsgebiet. Unbeschadet von Zuschüssen bei Instandsetzung (u. a. aus Städtebauförderungsprogramm und Denkmalpflegefördermitteln) können nach Wahl des einkommensteuerpflichtigen Denkmaleigentümers dann Steuererleichterungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden, d.h. Sanierungsausgaben können dann binnen 10 Jahren zu 90 % abgesetzt werden. Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG bzw. nach § 10g EStG wären dann allerdings ausgeschlossen.

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (D. Becker) Die ehemalige Herberge in Kempten



© (D. Becker) Reizender Garten mit Gartenhaus



© (D. Becker) Abstellmöglichkeit für Ihren Pkw



© (D. Becker) Ansprechend sanierte Fenster



© (D. Becker) Liebevoll gestaltbares Wohnzimmer



© (D. Becker) Neuer Holzherd



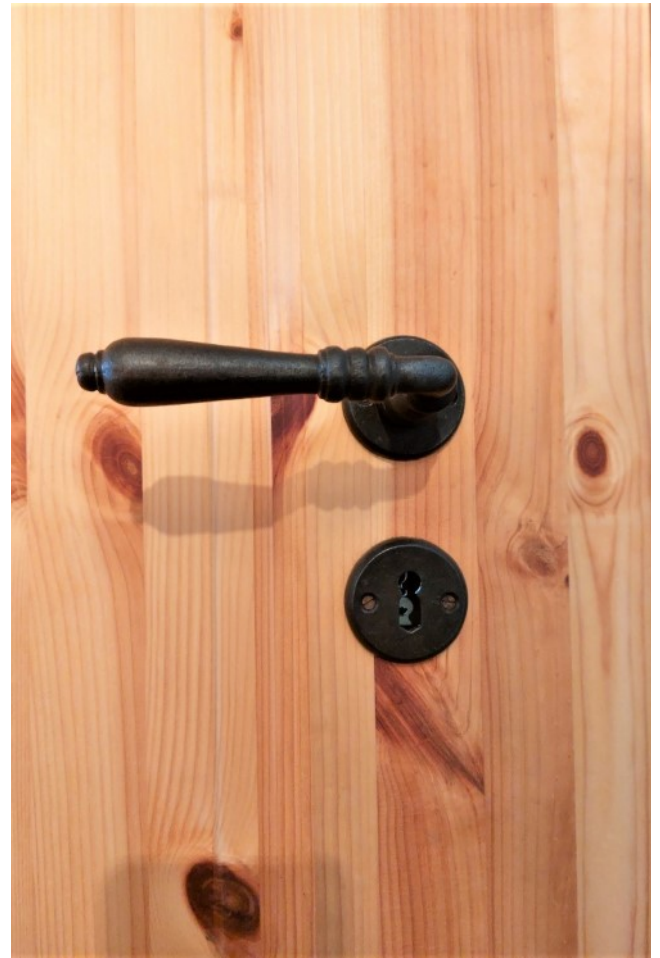
© (D. Becker) Hereinspaziert in Ihr zukünftiges Zuhause!



© (D. Becker) Küche mit neuer Einbauküche



© (D. Becker) Modernes Badezimmer mit Dusche



© (D. Becker) Zimmertür mit gusseisernem Türgriff