

# Exposé

## Reihenhaus in Kempten

### Familienfreundliches, sonniges Reihemittelhaus



Objekt-Nr. OM-326909

**Reihenhaus**

Verkauf: **649.000 €**

87439 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	119,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliches Wohnen mit Bergblick

Wir verkaufen unser top gepflegtes, schönes Reihenmittelhaus in Kempten mit Zugspitzblick.

Im Erdgeschoss befindet sich das große, helle Wohnzimmer mit Essbereich, die Küche, der geräumige Flur/Windfang und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer und das innenliegende Wohlfühl-Badezimmer mit Badewanne und großer, geräumiger Dusche, welches im Jahr 2021 vollständig erneuert wurde.

Im Dachgeschoss befinden sich noch zwei weitere Zimmer. Auf der Südseite hat man einen herrlichen Panoramablick von der Zugspitze bis zum Grünten und kann an Silvester das Feuerwerk der Stadt vollends genießen.

Das Haus ist voll unterkellert und in drei großzügige Kellerräumen aufgeteilt (1 beheizter Hobbyraum, 1 Abstellraum und ein Heizungsraum/Waschkeller). Die Kellerräume wurden 2020 renoviert.

Über das Wohnzimmer erreicht man die sonnige Südterrasse und den Garten. Durch die Terrassenüberdachung (von 2018) mit Beschattung findet man hier bei jedem Wetter seine Erholung.

Vor dem Haus wurde 2023 neu gepflastert und mit einer Wallbox mit integriertem Zähler ein Schritt zur Elektromobilität gemacht.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Ruhige Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Reihenhaussiedlung in einem verkehrsberuhigten Bereich. Kinder können hier ideal auf der Straße spielen, da es keinen Durchgangsverkehr gibt.

Dinge des täglichen Bedarfs (z. B. Supermarkt, Apotheke, etc.) sind alle fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt erreicht man mit dem Bus (Haltestelle 2min entfernt), in 5min mit dem Auto oder in 10min mit dem Fahrrad.

Aufgrund der Ortsrandlage ist man sofort in der Natur. In der Nähe befindet sich der Schwabensberger Weiher, der zu einem entspannten, ruhigen Spaziergang einlädt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,72 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Panoramablick Zugspitze

# Exposé - Galerie



Sonnenaufgang Zugspitze



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Garten mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Obergeschoss Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Zimmer 2



Badezimmer



# Exposé - Galerie

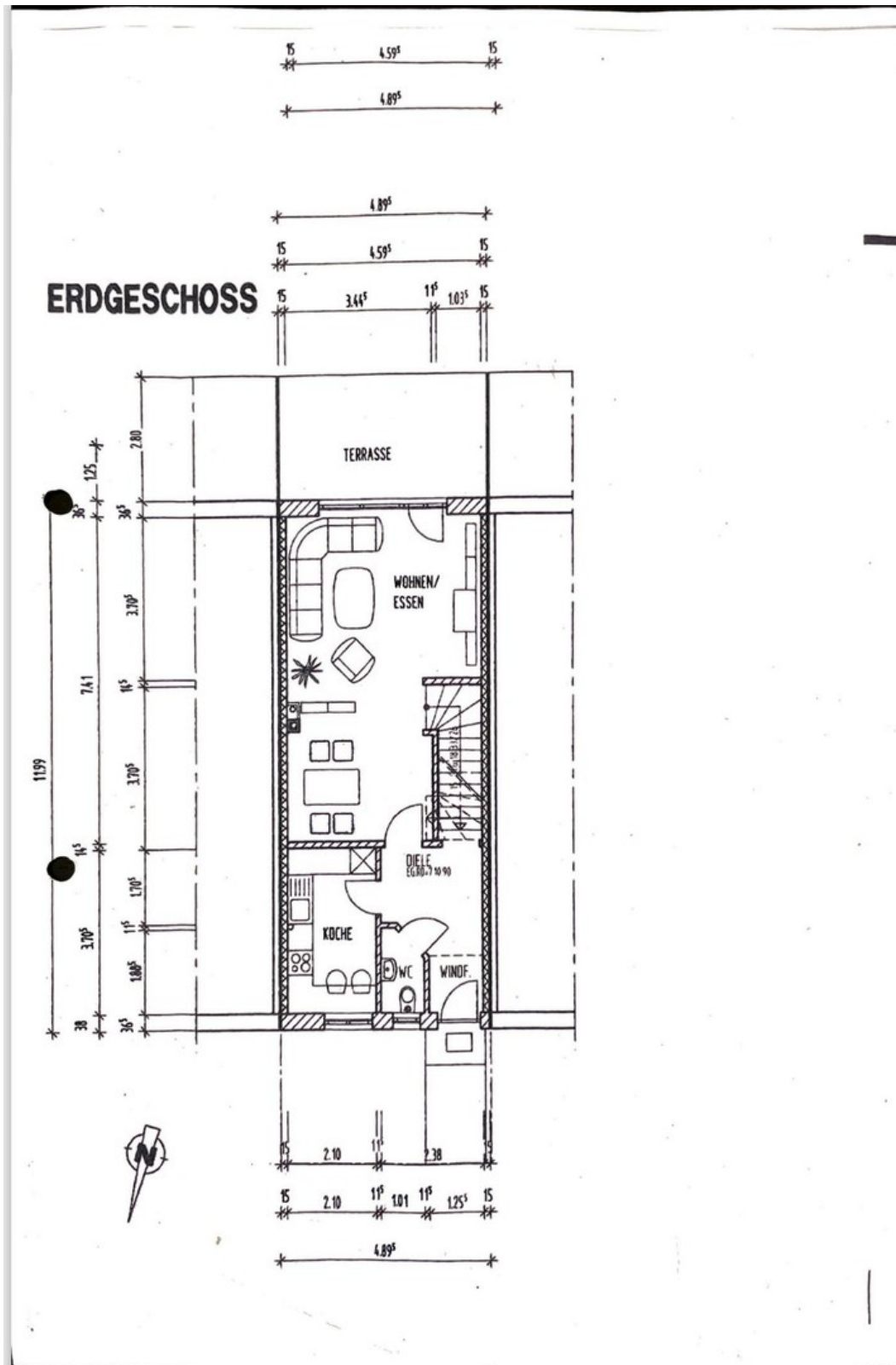


Dachgeschoss Zimmer 1



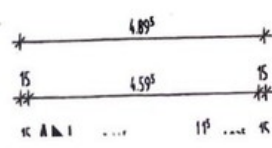
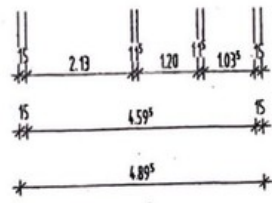
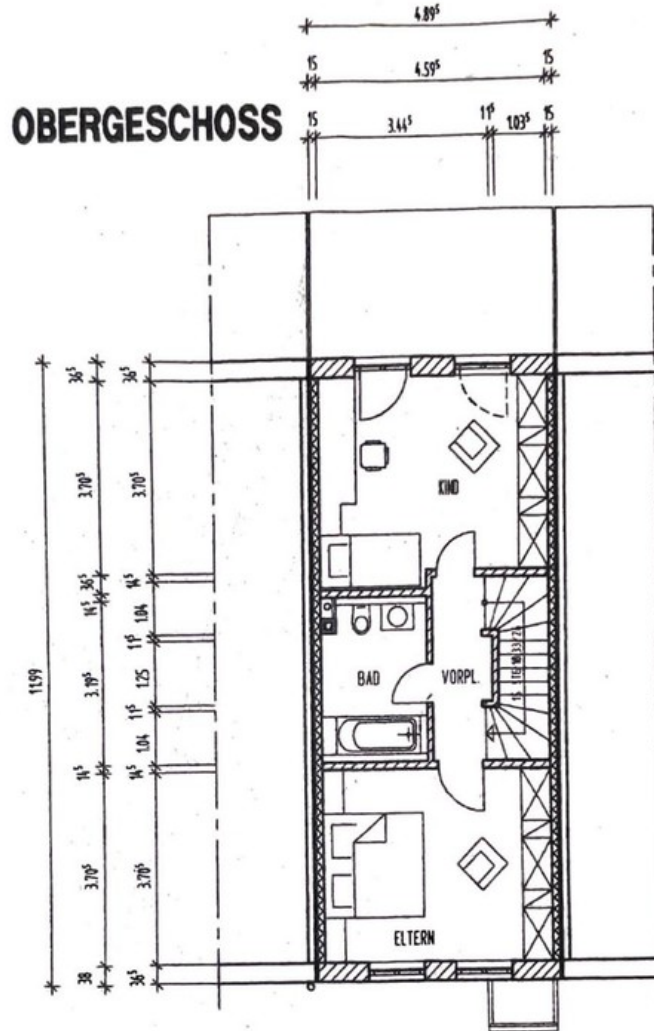
Dachgeschoss Zimmer 2

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

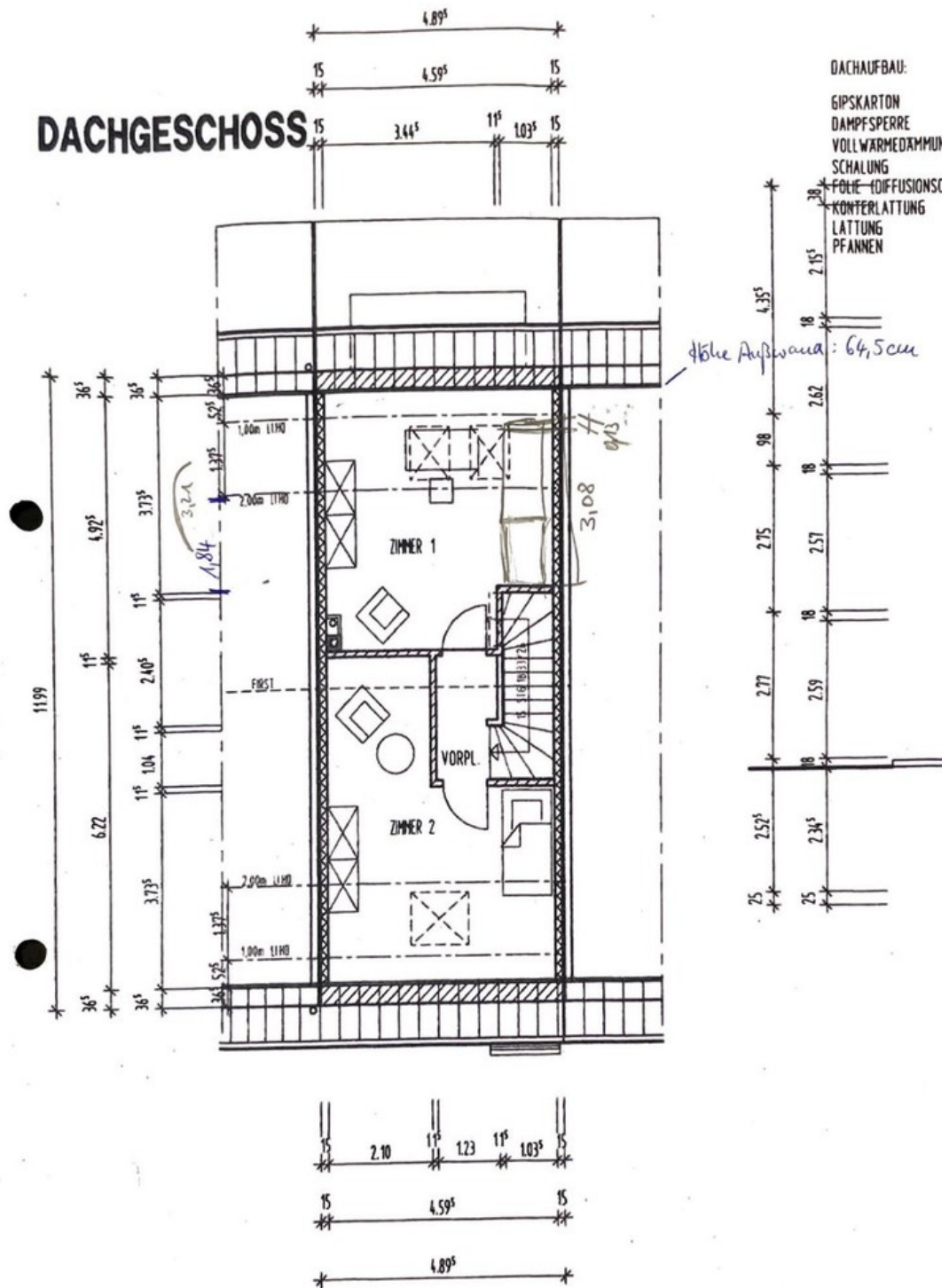
# Exposé - Grundrisse



**UNTERGESCHOSS**

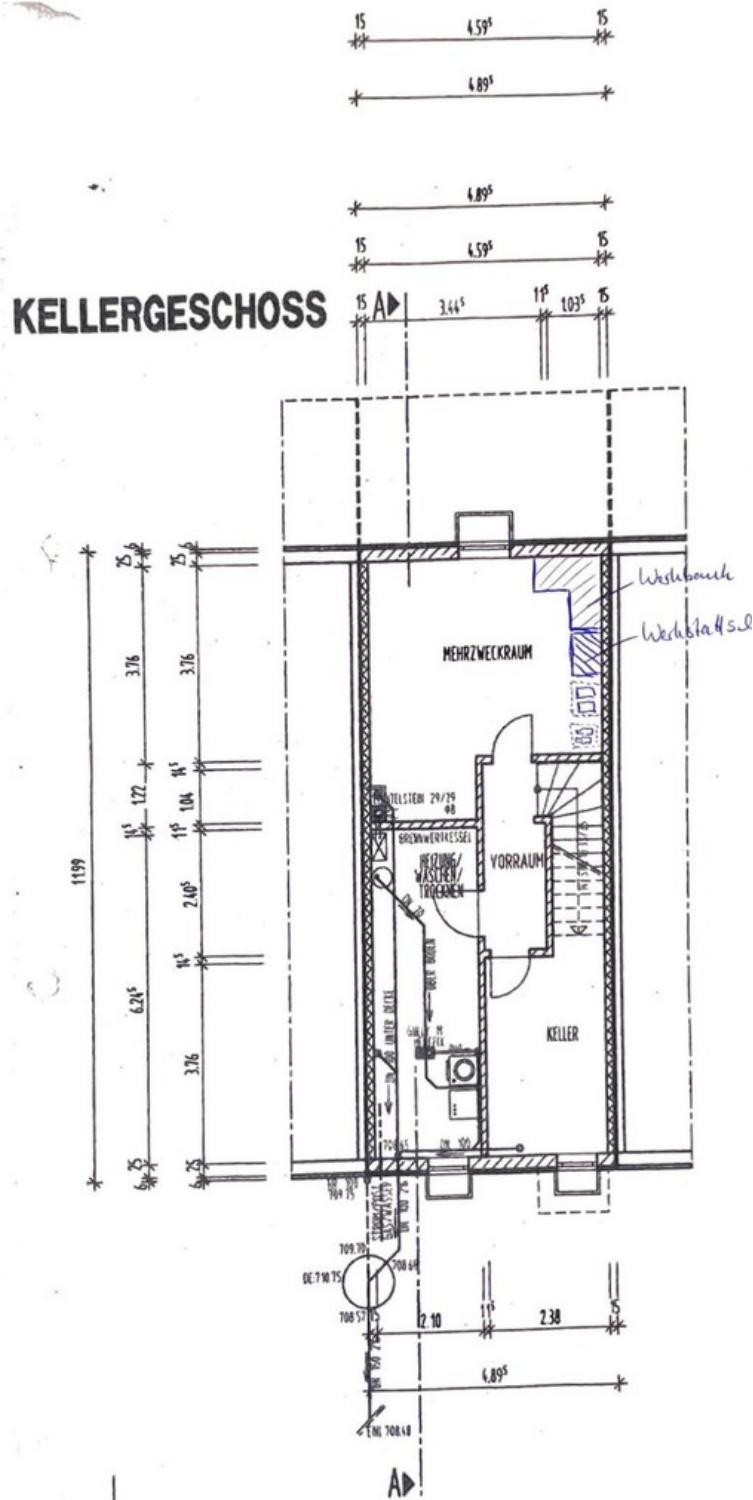
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss