

Exposé

Einfamilienhaus in Kempten

Naturnahes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Kempten (Allgäu) von Privat



Objekt-Nr. OM-324259

Einfamilienhaus

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:
M. Kern

87439 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	206,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	240,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein Windfang, ein Flur mit Gäste-WC, ein großes Wohnzimmer mit Erker und Ausgang zu einem großen Balkon, von dem man direkt über eine Wendeltreppe in den Garten gelangt, eine Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein weiterer Wohnraum.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer. Das größere Schlafzimmer hat einen Zugang zu einem Dachbalkon mit Fernblick zu den Alpen.

Im Untergeschoss befindet sich die Einliegerwohnung mit eigenem, überdachtem Eingang, Flur, einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer, kleiner Küche sowie ein Badezimmer. Vom Wohnzimmer aus hat man den Zugang zu einer großen und überdachten, windgeschützten Terrasse. (Anmerkung: u.a. auf dem Bild nur schwer zu erkennen: die zwei Clematis, die an den beiden Stützpfählern wachsen und ab Frühling wunderschön blühen.)

Das Untergeschoss bietet, zusätzlich zu der ELW, 2 geflieste Kellerräume inkl. Heizungsraum, einen beheizbaren Raum mit Fenster und einen Ausgang zum Garten sowie zu der Doppelgarage.

Weiteres

- 2fach verglaste Holzfenster und Terrassen-Türen
- Einbauküche
- Rollläden
- Wasserzisterne im Garten
- Apfelbaum
- Extrakamin mit angeschlossenem Speckstein-Holzofen
- 3 Kellerräume
- Gas-Zentralheizung (erneuert 2014)
- mit Holz ausgekleideter Dachspitz, inkl. Wärmedämmung.

Erweiterung des bestehenden Hauses 1991 auf ca. 206 qm. Zugleich wurde der bestehende Teil, mit folgenden Ausführungen renoviert:

- Einbau von neuen Heizkörpern und dazugehöriger Verrohrung im ganzen Haus.
- Installation neuer Sanitär-Einrichtungen, wie Bäder und WC´s inkl. der dazugehörigen Verrohrung.
- Erneuerung der gesamten elektrischen Installation mit getrennten Zählern für Hauptwohnung und ELW.
- Einbau von neuen Fenstern und Marmor-Fensterbänken und teilw. neuen Türen.
- Anbringen einer Verschalung mit Verbundplatten auf der Innenseite der Außenwände im Bereich des Altbaus zur Wärmedämmung.
- Anschluß des Hauses an das Kabelfernsehen
- Erneuerung des gesamten Daches und Aufbringen einer Dachverschalung mit Brettern – auch im Altbaubereich – Konterlattung und Lattung und Eindeckung des ganzen Daches mit neuen roten Tonziegeln.
- Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und die beiden Kamin-Einfassungen wurden in Kupfer ausgeführt.

- Beim Anbau wurden die Außenwände mit Ytong errichtet, die über eine hohe Wärme-Isolierung verfügen.

Ausstattung

- 2fach verglaste Holzfenster, ebenso die drei Terrassen-Türen
- Einbauküche
- Rollläden
- Wasserzisterne mit elektrischer Pumpe im Garten
- Apfelbaum
- Extrakamin mit angeschlossenem Holzofen (ca. 2012)
- 3 Kellerräume, einer mit Fenster und Heizung
- Gas-Zentralheizung (2014)
- mit Holz ausgekleideter Dachspitz, inkl. Dämmung.
- Neuer Hausteil (ca. 50%): 1991

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt naturnah am nordöstlichen Ortsrand der Allgäu-Metropole Kempten, nahe am Iller-Radwanderweg. Durch die gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist man schnell in der Innenstadt oder in ca. 8 Minuten per Fahrrad den wunderschön grünen Iller-Radwanderweg entlang.

In weniger als 5 Minuten erreichen Sie zu Fuß: den wunderschönen Iller-Radwanderweg, einen Supermarkt, zwei Bäcker, einen Bioladen, Kindergarten, Bushaltestellen, ein Ärztehaus und Apotheke. Grund- und Teilhauptschule sind zu Fuß ebenfalls gut erreichbar.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Immobilie von Seite

Exposé - Galerie



Immobilie vom Garten



Erdgeschoß Wohnzimmer 01

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Erker 01



Erdgeschoß Wohnzimmer Kaminofe

Exposé - Galerie



Großer Balkon Erdgeschoß



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Erdgeschoß Erker 02



Großes Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Gästetoilette EG



Einbauküche 01

Exposé - Galerie



Einbauküche 02



Treppe vom OG ins EG



Schlafzimmer im OG 01

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG 02



Balkon im Obergeschoß

Exposé - Galerie



Bad im Obergeschoß



Toilette im Bad OG



Bad Waschbecken OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG mit Dachfenster 01



Zimmer OG mit Dachfenster 02

Exposé - Galerie



Raum OG mit Fenster 01



Raum OG mit Fenster 02

Exposé - Galerie



Raum OG mit Fenster 03



Eingang Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Ausgang Einliegerwohnung



Ausgang Einliegerwohnung Sonne



Bad Einliegerwohnung 01

Exposé - Galerie



Bad Einliegerwohnung 02



Schlafzimmer Einliegerwohnung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Einliegerwohnung



Raum mit Anschlüssen für Küche

Exposé - Galerie



Überdachte große Terasse



Treppe von EG in UG

Exposé - Galerie



Heizungsraum



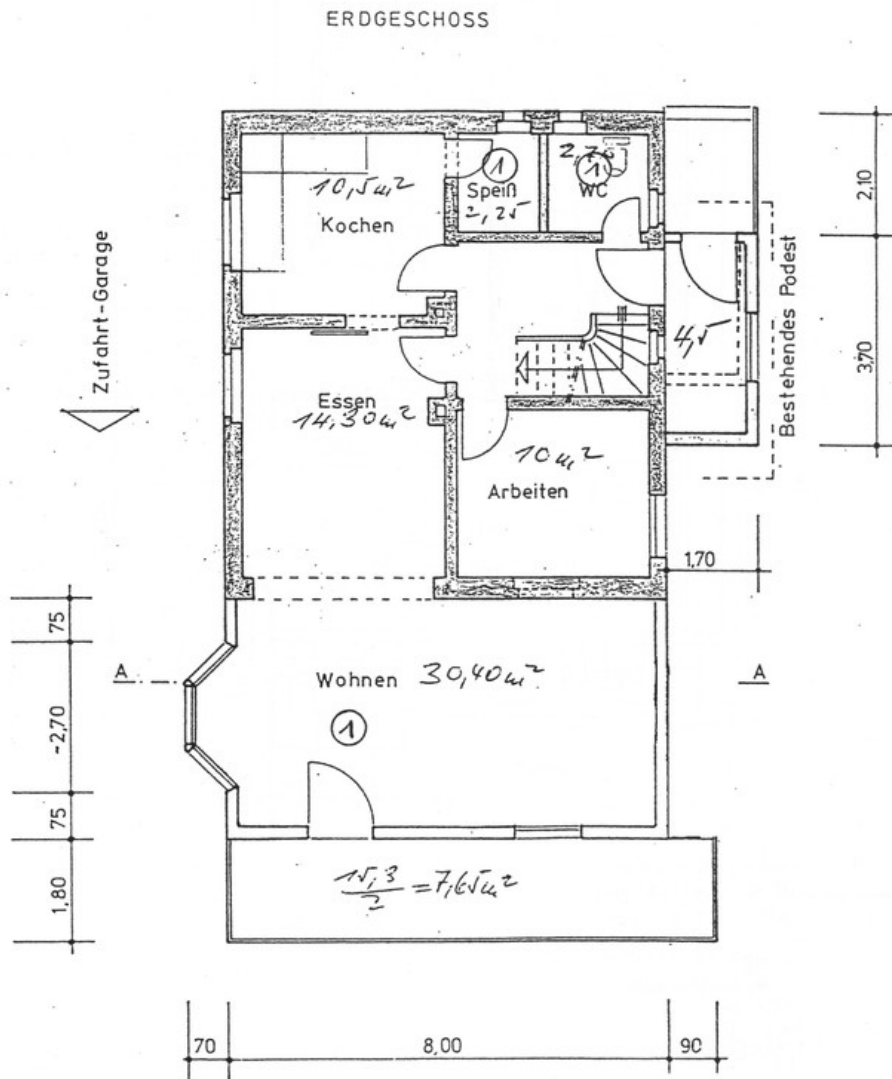
Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum mit Ausgang

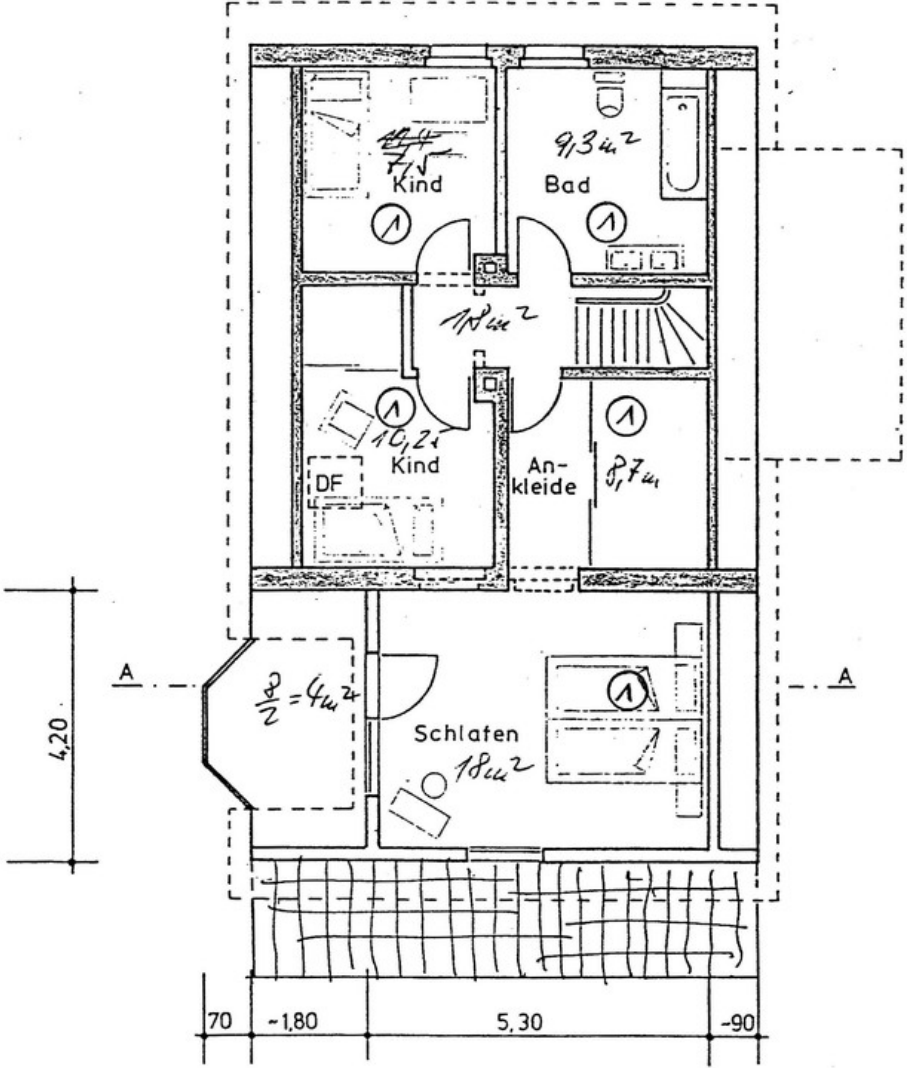
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoß mit Erker u. Balkon

Exposé - Grundrisse

DACHGESCHOSS

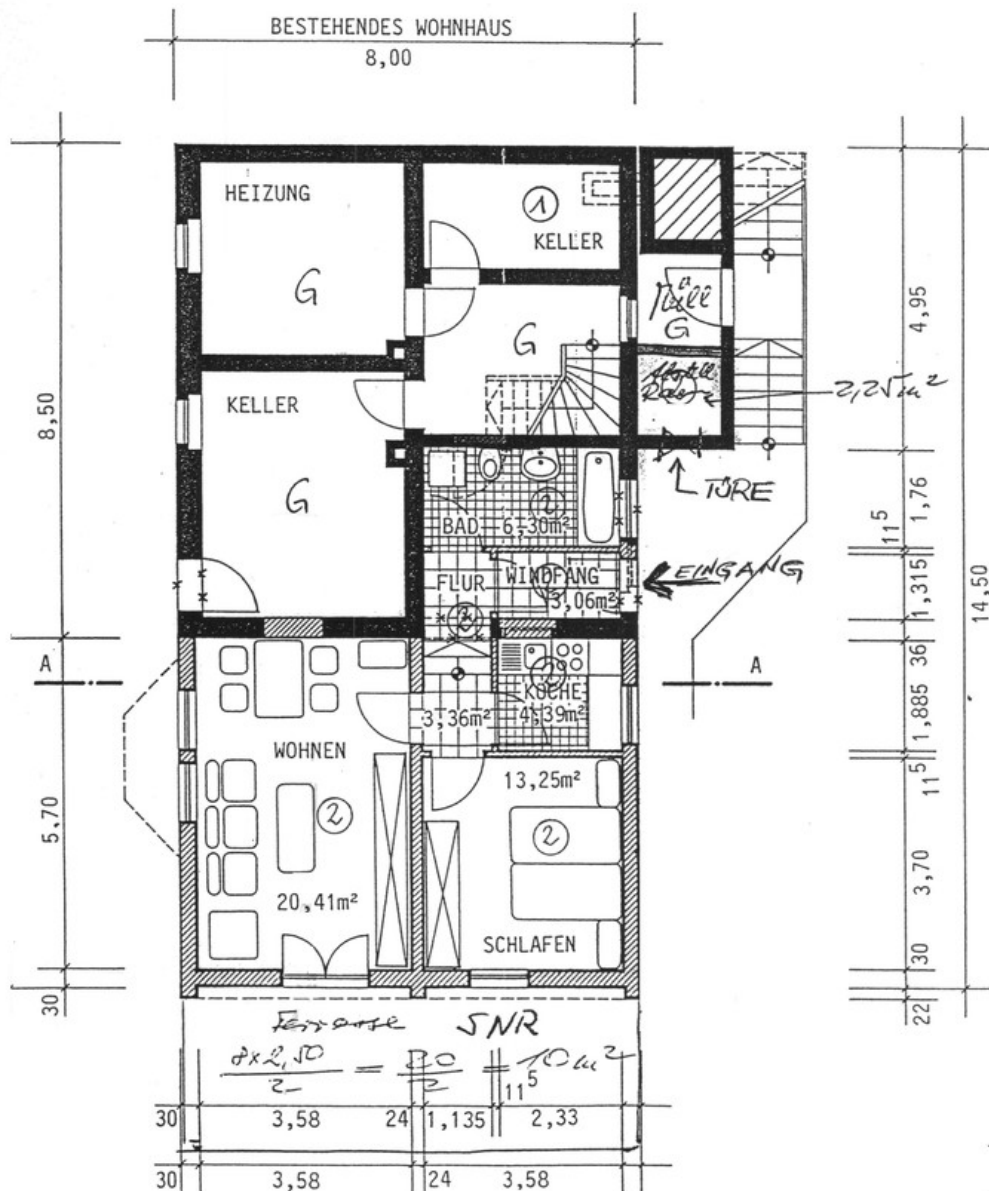


Obergeschoß mit Balkon

Exposé - Grundrisse

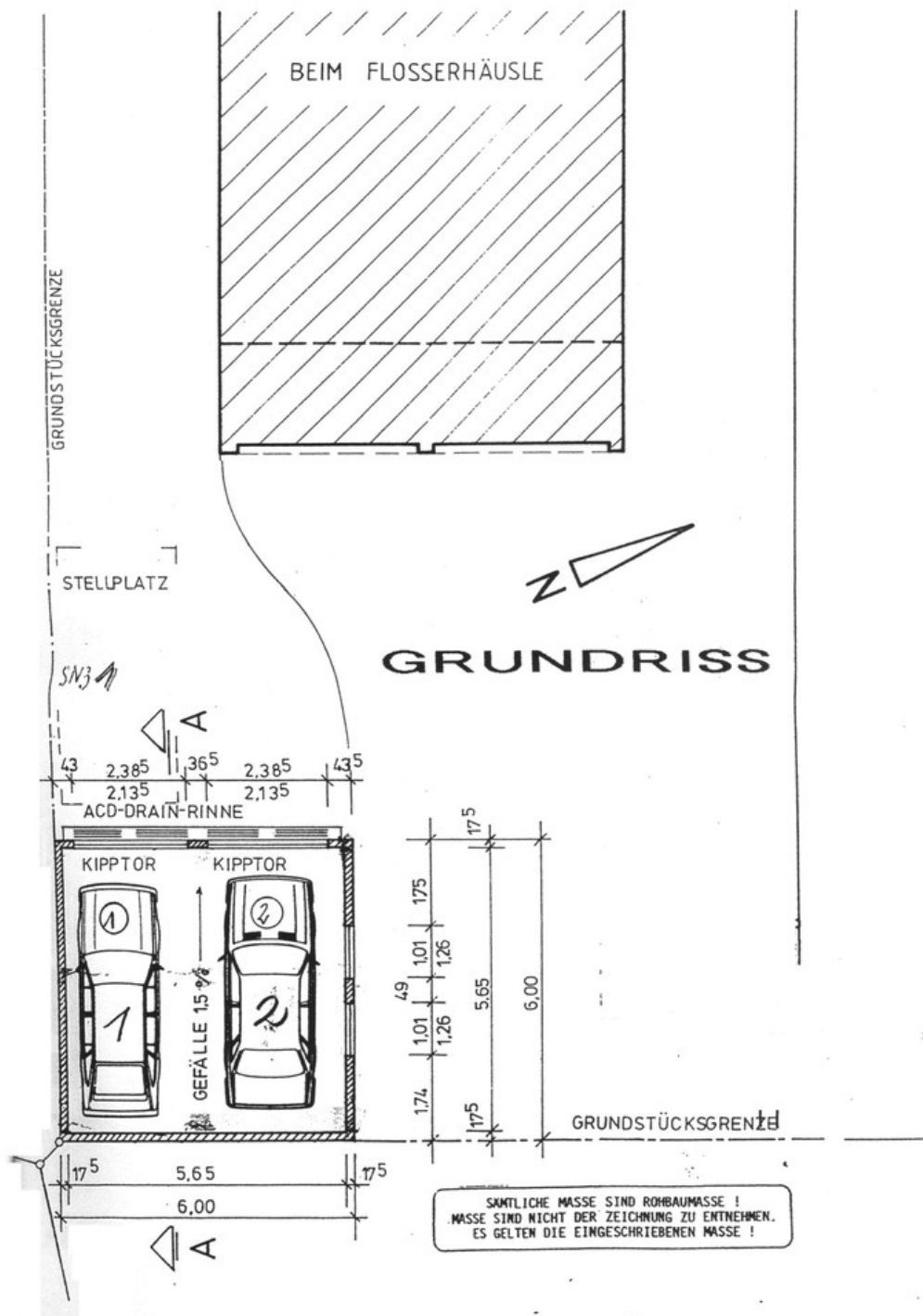
KELLERGESCHOSS

Geuliege - Wkg.



Untergeschoß mit ELW / Terrasse

Exposé - Grundrisse



Doppelgarage