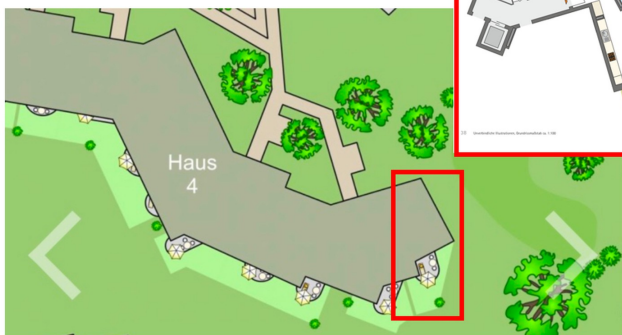


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kempten

### exklusive 3-Zimmer Wohnung - Funkenwiese

**3-ZIMMER**  
*Komfort Wohnung*  
KEMPTEN (ALLGÄU)



Objekt-Nr. **OM-327176**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:  
Cornelius John

Leutkircher Straße 27 d  
87439 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmetermin	01.10.2025
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab dem 1.10.2025 können Sie diese schöne, zur Natur ausgerichtete Erdgeschosswohnung in ruhiger und gehobener Lage in Kempten (Allgäu) erwerben, die durch eine luxuriöse Innenausstattung besticht. Die Wohnung ist barrierefrei gebaut. Ebenso ist die Wohnung sowohl gehwegseitig, als auch von der Tiefgarage stufenfrei erreichbar.

## Ausstattung

- Gewährleistung
- Echtholz Eichenparkett
- Spots im Flur
- freistehende Badewanne
- barrierefreie Dusche inkl. Regendusche
- gehobener Handtuchheizkörper
- Gäste WC
- hohe Decken ca. 2,80 m
- hochwertige Einbauküche mit flächenbündigem Kochfeld und Markengeräten
- Gartenanteil zur Eigennutzung inkl. großzügiger Terrasse
- Tiefgarage für E-Mobilität vorgerüstet
- Professionelle Hausverwaltung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohnlage im Kemptner - Westen (Stiftallmey) mit einem perfekten Mix aus hochwertig-städtischem Wohnen, idyllischer Natur und hohem Freizeitwert.

Mehrere Buslinien sind fußläufig zu erreichen.

In Laufnähe gibt es:

- diverse Sportmöglichkeiten (Klettern, Tennis, Schwimmen, Beach Volleyball, etc.)
- Restaurants, Apotheke, Supermärkte, DM, etc.
- Idyllische Natur wie z.B. der Marienberg, Stadtweiher, etc.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	52,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Wohn-/Essbereich



# Exposé - Galerie



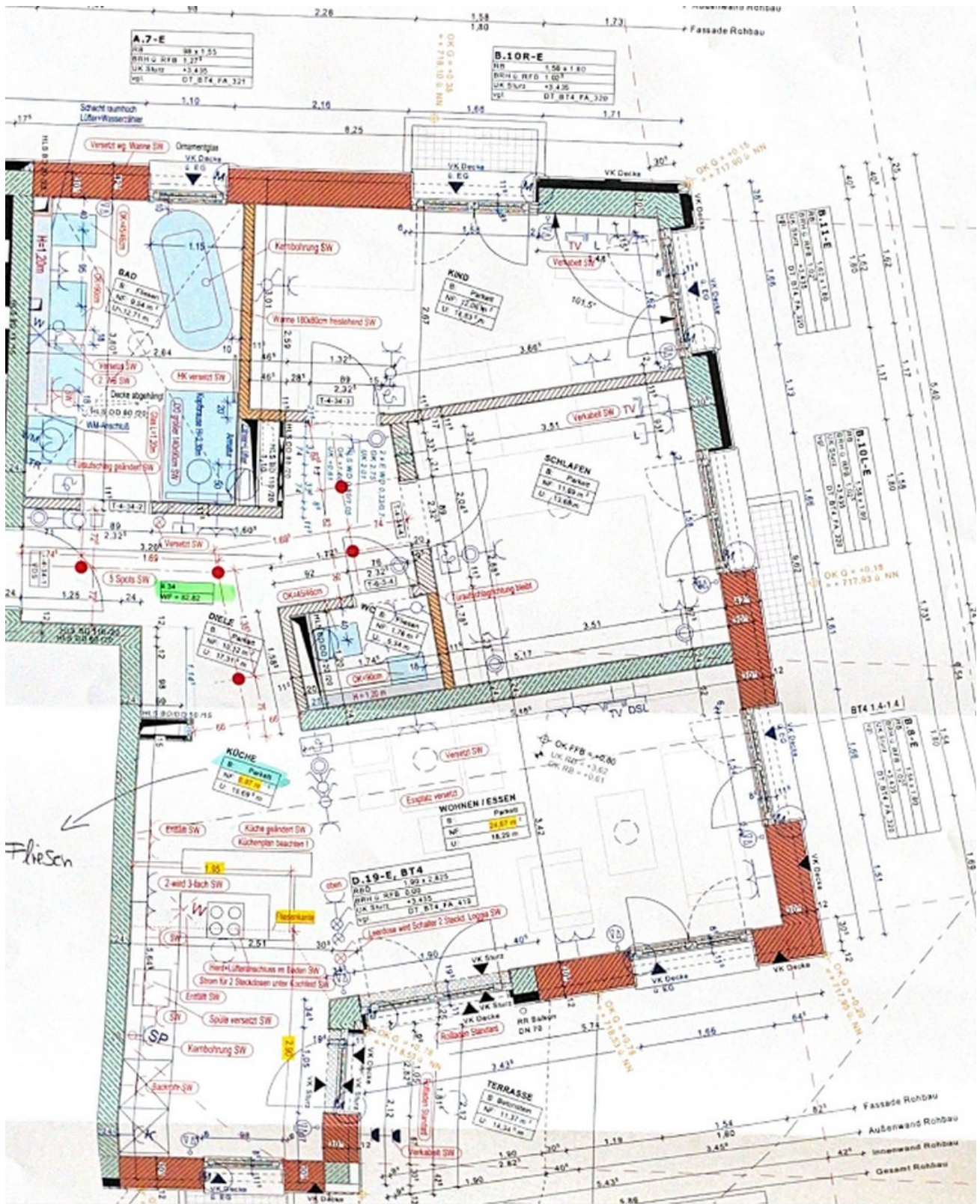
Blick Terrasse Garten (Winter)



Blick aus dem Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse



Werkplan