



Saniertes Reihenmittelhaus in bester Lage

Wilhelm-Löhe-Weg 6, 87439 Kempten ,Allgäu

Kaufpreis	448.000,-	Wohnfläche	95m ²
Anzahl Zimmer	4	Grundstückfläche	177m ²
		Nutzfläche	45m ²
		Anzahl Stellplätze	/

Ihr Ansprechpartner:

Johann Welter
Tel. +49 155 6697 9317
Email. Info@b-wimmobilien.de



Übersicht

Objektart

Objektart
Objekttyp
Nutzungsart
Vermarktungsart

Reihenmittelhaus
Wohnhaus
Anlage/ Eigennutz
Kauf

Preis

Kaufpreis 448.000,-
Stellplätze /
Gesamt 448.000,-

Geografische Angaben

Straße

Willhelm-Löhe-Weg

Hausnummer

6

PLZ

87439

Ort

Kempten

Ausstattung

Stellplätze

/

Etagenanzahl

2

Küche

Einbauküche

Fahrradraum

Ja

Unterkellert

Ja

Garten

Ja

Wasch /Trockenraum

Ja

Flächen

Anzahl Zimmer

4

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Balkone

1

Verwaltung

Verfügbar ab

nach absprache

Gewerbliche Nutzung

Nein

Vermietet

Nein

Energieausweisangaben

Baujahr

1959

Sanierung

2021/2022/2023

Energieausweis

liegt vor

Energieklasse

B

Energieträger

Öl (Schwefelarm)

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses sanierte Reihenmittelhaus bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 95m² ein modernes und gemütliches Ambiente. Gelegen in einer schönen zentralen Wohnlage, erwartet Sie hier ein charmantes Zuhause mit einem ansprechenden Garten. Das Haus besticht durch seine gut durchdachte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich der einladende Wohnbereich, der durch große Fenster viel Licht hereinlässt und einen direkten Zugang zum Garten bietet. Der eingebaute Kaminofen lädt dazu ein, sich eine Auszeit zu gönnen. Die angrenzende Einbauküche ist modern gestaltet und perfekt auf die Bedürfnisse des Wohnraums abgestimmt.

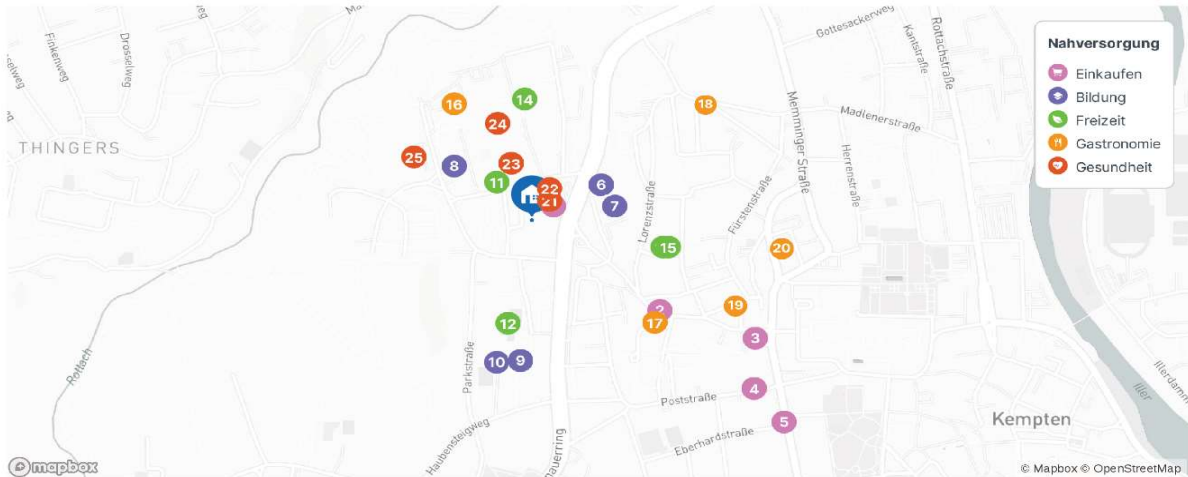
Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafräume, die Ihnen ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das moderne Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieses Hauses und besticht durch hochwertige Ausstattung sowie eine geschmackvolle Einrichtung. Der Garten des Hauses lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Hier können Sie die warmen Tage im Freien genießen und gemütliche Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Eine Terrasse bietet Platz und Gartenmöbel lassen sich gut im Gartenhaus verstauen. Die letzten Jahre wurden umfassende und grundlegende Sanierungen am Haus vorgenommen und mit viel Liebe zum Detail erneuert. Dies wirkt sich auf den Energiebedarf des Gebäudes aus und macht diese Gebäude für die Zukunft sicher.

Fazit

Dieses sanierte Reihenmittelhaus vereint modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und einem ansprechenden Außenbereich. Mit seinen großzügigen und hellen Räumen bietet es Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Objekts.

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage, die Ihnen eine optimale Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.



4.8 Einkaufen

1	Norma	55 m
2	Foodsaver	315 m
3	Asia Markt	507 m
4	Hildegardis-Lädle	566 m
5	Feneberg	658 m

4.8 Bildung

6	Maria-Ward-Schule Kempte...	157 m
7	Maria-Ward-Schule	165 m
8	Berufsfachschule für Krank...	196 m
9	Carl-von-Linde-Gymnasium...	302 m
10	Carl-von-Linde-Gymnasium	314 m

4.1 Freizeit

11	Sport	111 m
12	Sport	225 m
13	Sport	262 m
14	Spielplatz	268 m
15	Spielplatz	273 m

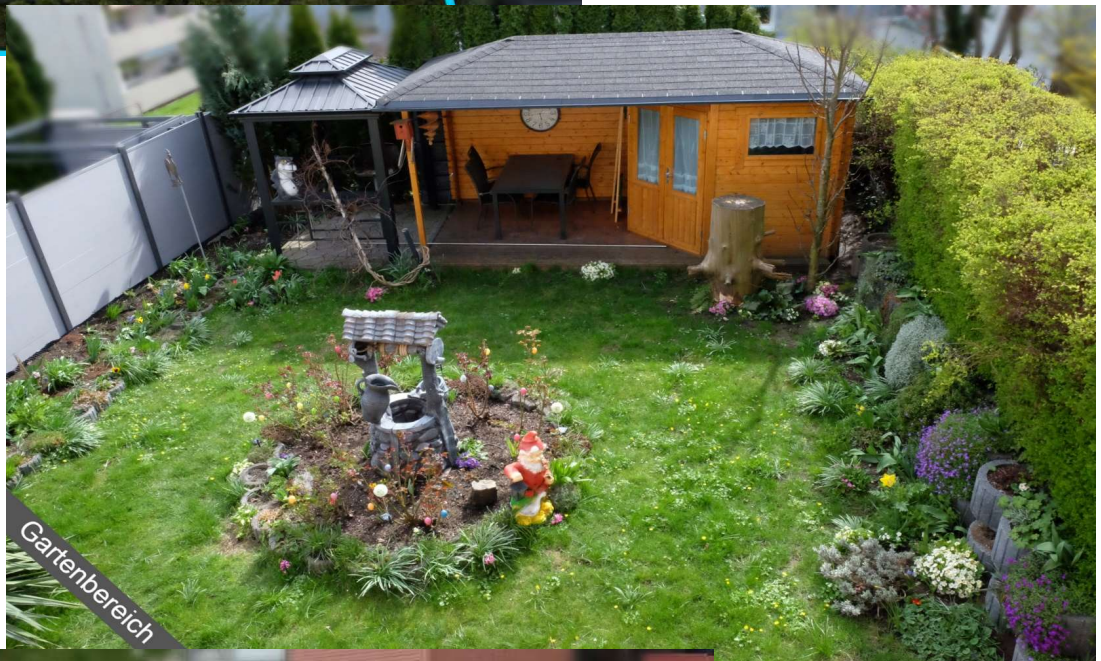
4.4 Gastronomie

16	COFFEE friends	300 m
17	L'antipasto	324 m
18	Europa-Bar	423 m
19	Siam	440 m
20	Hummel`s Restaurant im Ha...	492 m

4.9 Gesundheit

21	Ärztehaus am Ring	56 m
22	alpin-apotheke-am-klinikum	80 m
23	Psychiatrie	134 m
24	Klinikum Kempten-Oberallgäu	225 m
25	Medizinisches Versorgungs...	272 m

Foto-Galerie







Küche



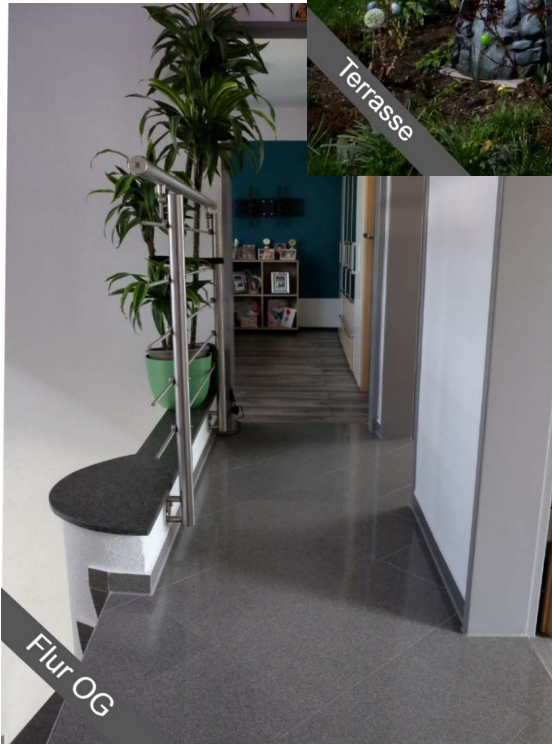
Wohnzimmer



Kaminecke



Terrasse



Flur OG

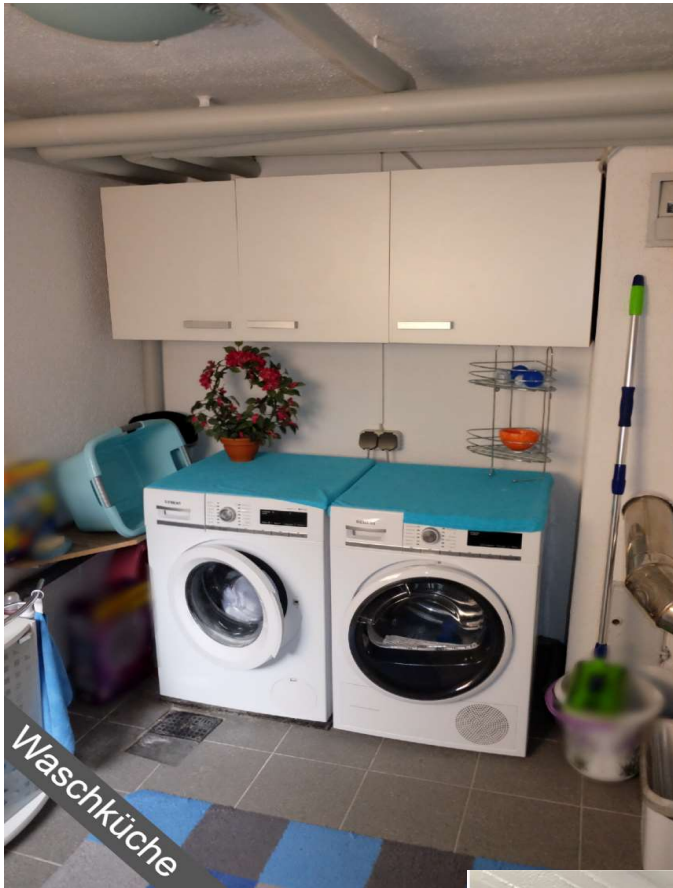




Zimmer 1 OG



Zimmer 2 OG



Grundriss

Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

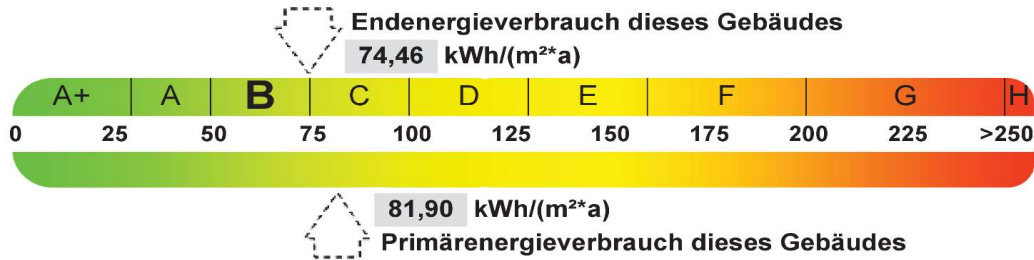
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2024-005038285
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **23,08** kg CO₂-Äquivalent l/(m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

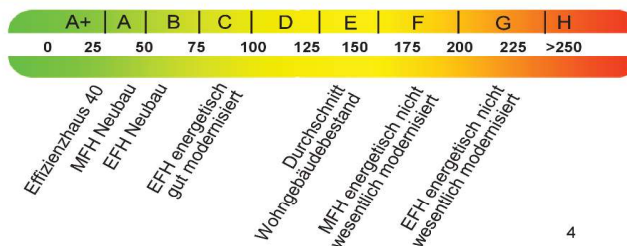
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

74,46
kWh/(m²*a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.08.2020	31.07.2023	Heizöl	1,10	31040,00	5587,20	25452,80	0,91

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus