

# Daheim auf der Halde

Stadtnah . im Grünen



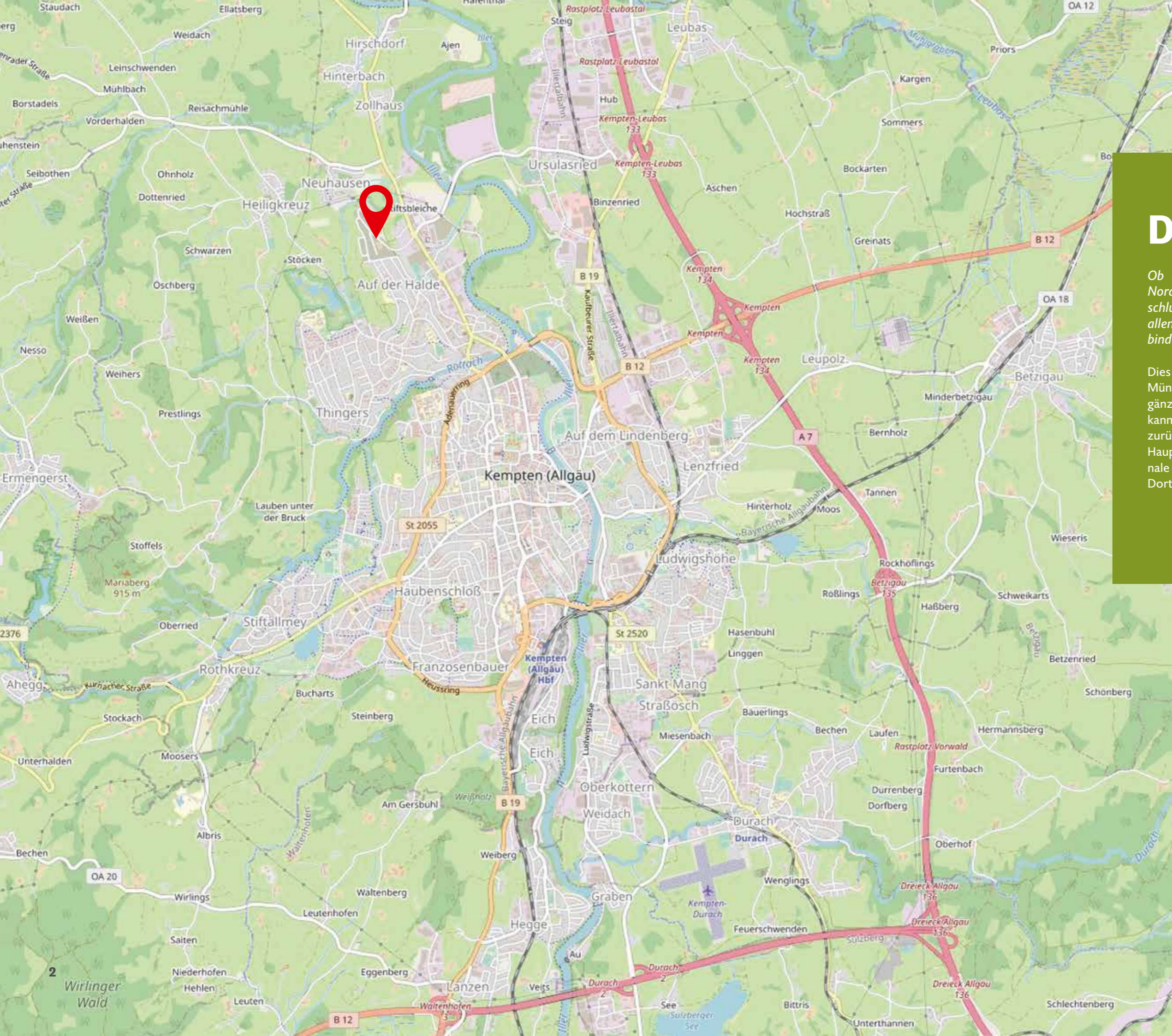
**modernes Wohnen auf versetzten Ebenen**

1. Bauabschnitt

3 Split-Level-Häuser | Tobias-Dannheimer-Straße 34-38



**BSG**  
ALLGÄU



# Die Lage

Ob Stadtfan oder Naturliebhaber – über die Nordspange haben Sie in wenigen Minuten Anschluss an die Autobahn A7, die Sie schnell mit allen wichtigen Knotenpunkten der Region verbindet.

Dies wird durch die Bundesstraße B12 Lindau – München sowie die West-Ost-Verbindung B19 ergänzt. Für alle Ziele innerhalb der Stadt Kempten kann bequem auf die öffentlichen Verkehrsmittel zurückgegriffen werden. Dies gilt auch für den Hauptbahnhof, welcher Anschluss an das regionale sowie überregionale Streckennetz, z.B. nach Dortmund, Hannover, Köln oder München bietet.

- ↘ **3,8 km** Forum Allgäu
- ↖ **4,1 km** Heiligkreuz
- ↑ **12 km** Dietmannsried
- ↓ **22,1 km** Grünten



# Daheim auf der Halde

Stadtnah . im Grünen

- 06 Konzept: Lebensraum
- 10 Was ist ein Split-Level-Haus?
- 12 Haus 1 bis 3 Ansichten
- 14 Haus 1 bis 3 Grundrisse und Wohnflächen
- 20 Ausstattungsdetails
- 22 Baubeschreibung
- 24 Preise & Haftungsausschluss
- 26 Die BSG-Allgäu und Ansprechpartner



## Konzept: Lebensraum

*Wir errichten „Auf der Halde – Stadtnah . im Grünen“  
3 Split-Level-Häuser in Holzbauweise mit massivem Keller.*

Die moderne Wohnarchitektur besticht durch eine raffinierte Aufteilung auf halbversetzten Ebenen, und schafft helle, offene Wohnbereiche mit besonderem Raumgefühl. Dieses außergewöhnliche Wohnkonzept verbindet

Offenheit mit Funktionalität für individuelle Ansprüche. Der charakteristische Split-Level-Stil verleiht dem Zuhause eine unverwechselbare Note.

Die beiden Wohngeschosse werden durch ein nutzbares Untergeschoss ergänzt. Auf der direkt am Haus angrenzenden Einzelgarage befindet sich eine herrliche, geschützte Dachterrasse.

Grundstücksfläche  
gesamt:

**32.772 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche  
Haus 1 bis 3:

**978 m<sup>2</sup>**



## Daheim

*Wo jährlich mehr als 350.000 Menschen Urlaub machen, kann nur Wohnen schöner sein!*

Die freie Kreisstadt Kempten mit ihren zehn Stadtteilen vereint 2000 Jahre wechselvolle Geschichte, moderne Lebensqualität und Allgäuer Lebensart. Das Baugebiet befindet sich in Kemptens Norden und bietet durch seine Stadtrandlage für all diejenigen ein perfektes Daheim, die ländliche Wohnumgebung mögen und dabei das Stadtleben nicht missen wollen.

## Stadtnah

*Die Randlage unseres Baugebiets verbindet die Vorteile von Stadt und Land gleichermaßen.*

In wenigen Autominuten ist die Kemptener Innenstadt erreicht. Weit über die städtischen Grenzen hinaus ist Kempten für seine schöne Altstadt bekannt. Als älteste Stadt Deutschlands ist das Stadtbild heute noch von den historisch bedingten Stadtkernen geprägt. Als Oberzentrum schafft Kempten ein breites Angebot, jeder der rund 72.000 Einwohner kommt hier auf seine Kosten – egal ob Museumfan, Genussmensch, Sportler, Theaterfreund, Kinoliebhaber, Saunagänger, Actionheld oder Marktbesucher.



## Auf der Halde

*Unser Baugebiet, welches sich am nördlichen Stadtrand befindet, deckt in der näheren Umgebung sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs ab.*

Wie etwa Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Banken, Einzelhandel uvm. Auch diverse Gesundheitseinrichtungen wie das Klinikum Kempten, niedergelassene Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken, Heilpraktiker usw. sind in Kempten angesiedelt und gewährleisten eine umfassende Versorgung direkt vor Ort. „Auf der Halde“ ist ein perfekter Standort insbesondere für Familien: neben Kindergärten und -krippen finden sich Schulen aller Schularten, Bildungseinrichtungen für spezielle Bedürfnisse sowie die Hochschule Kempten, Berufsschulen und Akademien.

## Im Grünen

*Die Eigenheime werden im Norden und Westen von grünen Wiesen umfasst.*

Dabei hält das direkte Umland ebenso viel bereit: Der attraktive Illerradweg als beliebtes Ausflugsziel für Radfahrer, Jogger und Spaziergänger verbindet auf 146 km Naturerlebnisse von Oberstdorf bis Ulm und kann bequem über die Einstiegsstelle Härtnagel erreicht werden. Darüber hinaus stehen den großen und kleinen Bewohner\*innen diverse Freibäder, Loipen, Wildgehege und das wunderschöne Allgäuer Bergparadies und noch vieles mehr zur Freizeitgestaltung zur Verfügung.



# Was ist ein Split-Level-Haus?

funktionale Raumaufteilung



**Ein Split-Level-Haus ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Wohnkonzept, das Raum, Licht und Stil auf perfekte Weise vereint und Ihrem Zuhause Charakter verleiht.**

Das Split-Level-Haus ist ein Wohnhaus, das durch versetzte Ebenen oder Teilgeschosse gekennzeichnet ist. Anders als bei einem klassischen Reihnhaus, bei dem alle Räume auf klar getrennten Vollgeschossen liegen, wird hier das Haus in halbgesschossige Ebenen unterteilt, die durch wenige Treppenstufen miteinander verbunden sind.

Der Split-Level-Stil verbindet funktionale Raumaufteilung mit einer dynamischen, modernen Architektur. Er ermöglicht kreative Raumkonzepte, lässt Räume fließend ineinander übergehen und nutzt die Fläche effizient, ohne auf Licht oder individuelle Gestaltung zu verzichten.

## Entdecken Sie die Vorteile eines Split-Level-Hauses:

- individuelle Architektur mit besonderem Charakter
- optimale Nutzung von Hanggrundstücken und Anpassung an das natürliche Gelände
- offenes und großzügiges Raumgefühl
- helle Wohnbereiche durch große Fensterfronten
- ideale Trennung und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- geschützte Dachterrassen auf der Garage

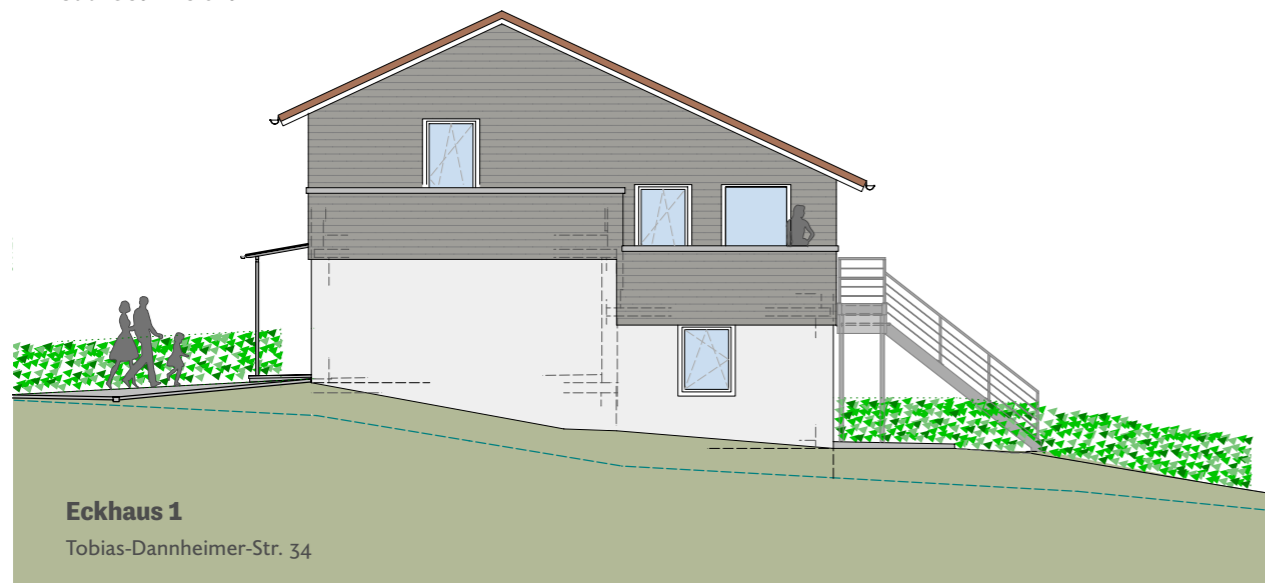


**Virtueller 3D-Rundgang**  
Reiheneckhaus Nr. 1

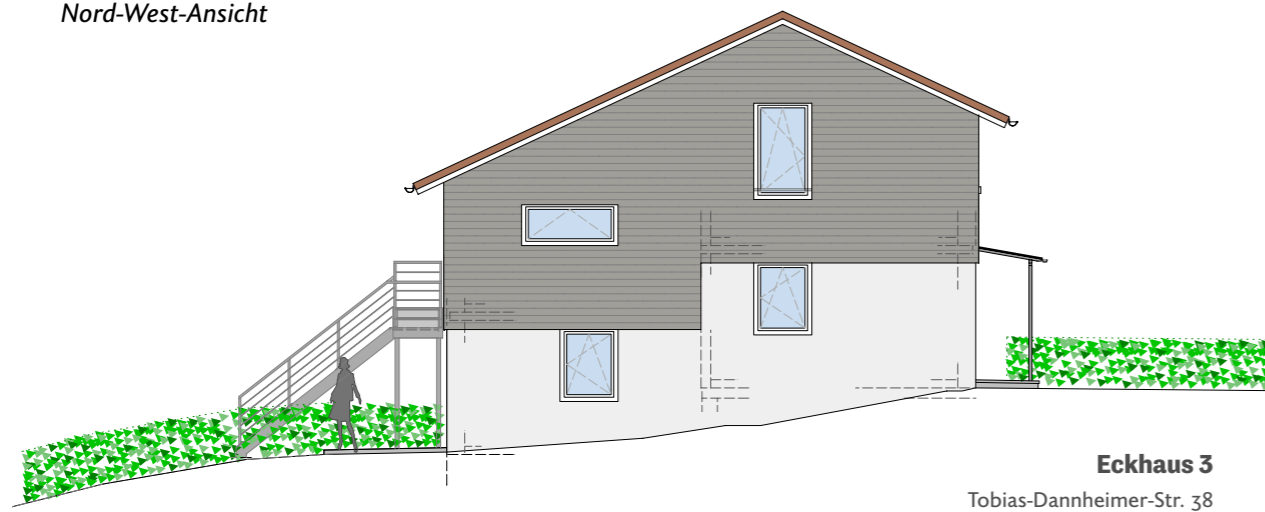
# Entdecken Sie Ihre perfekten 4 Wände.

Haus 1 bis 3 – Ansichten

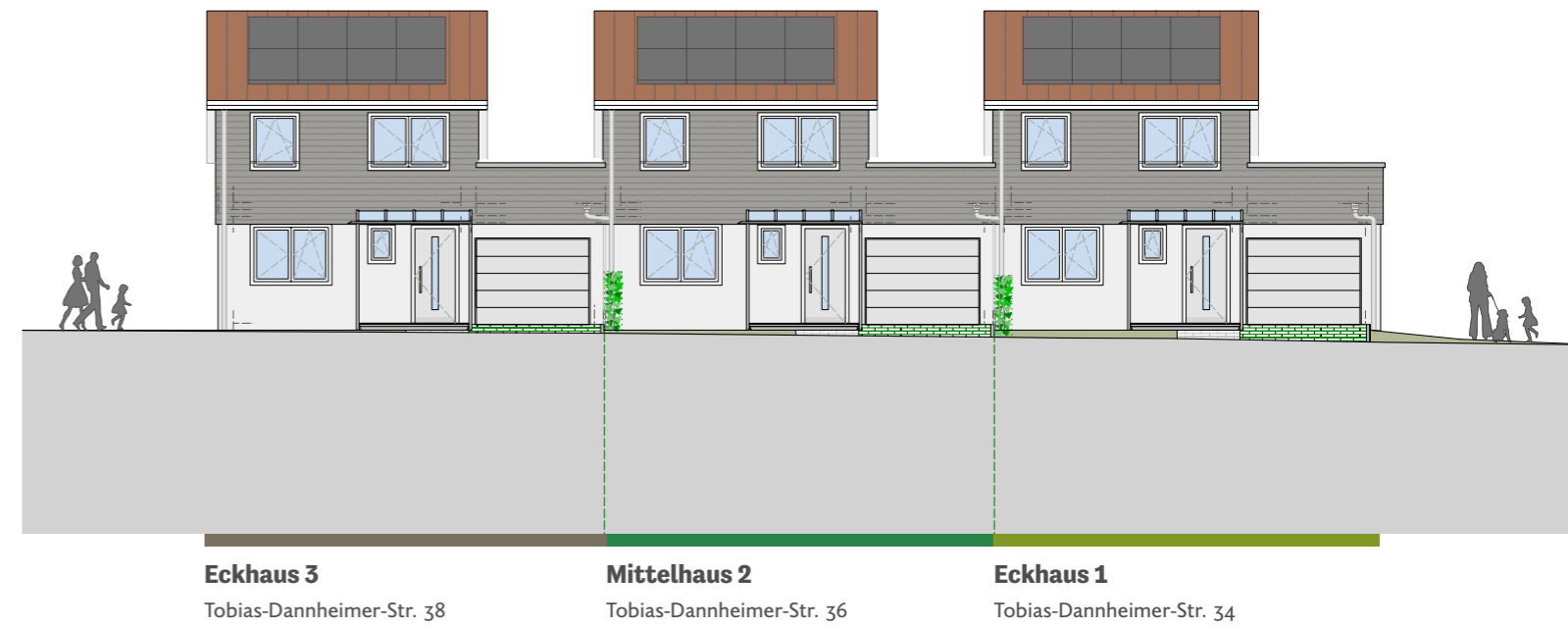
Süd-Ost-Ansicht



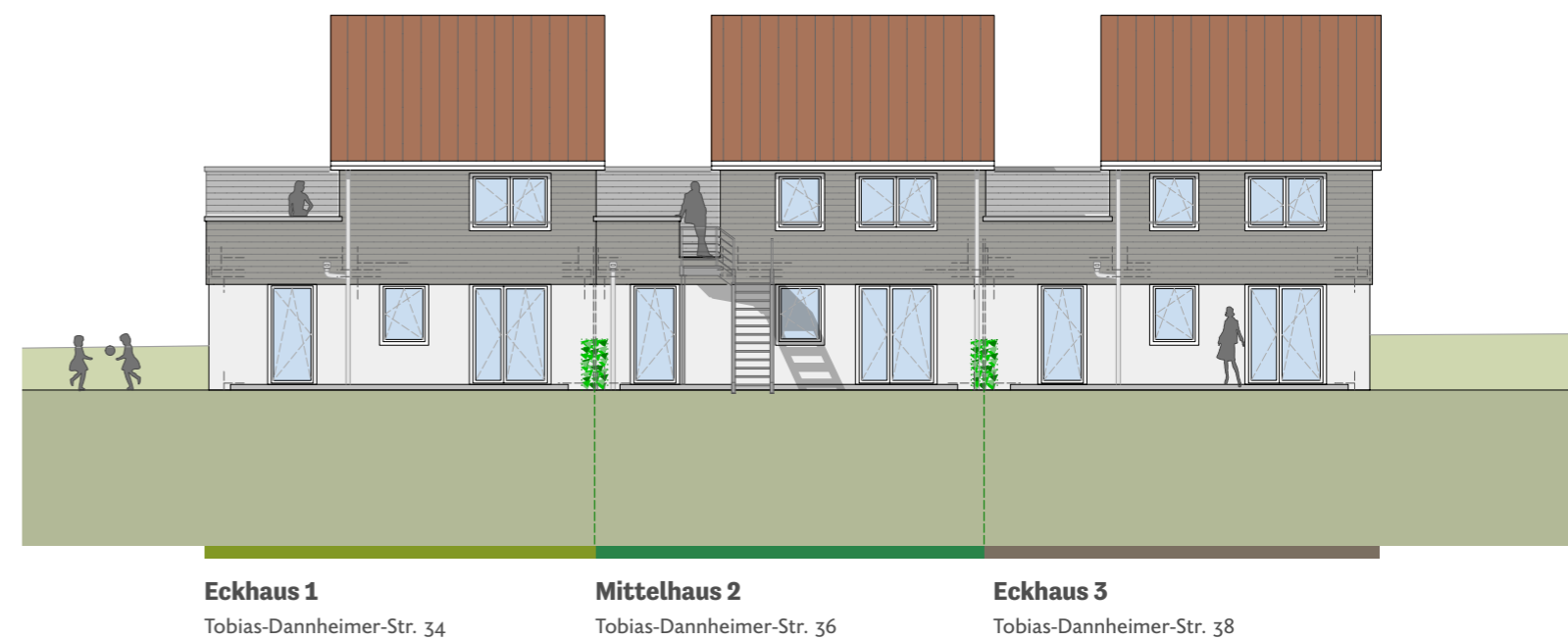
Nord-West-Ansicht

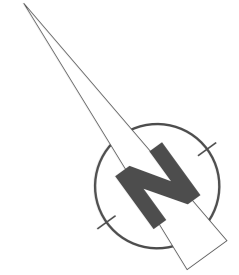


Süd-West-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht





# Eckhaus 1



## Grundstücksfläche

371 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche (exkl. Keller, Garage, Technik)

ca. 116 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss

5 m<sup>2</sup>  
Keller\*

15 m<sup>2</sup>  
Keller\*

4 m<sup>2</sup>  
Flur\*

13 m<sup>2</sup>  
Technikraum\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%

## Erdgeschoss mit Garage

7 m<sup>2</sup>  
Flur

13,5 m<sup>2</sup>  
Schlafen

13 m<sup>2</sup>  
Kind 1

20 m<sup>2</sup>  
Terrasse\*\*

6 m<sup>2</sup>  
Bad

11 m<sup>2</sup>  
Kind 2

2 m<sup>2</sup>  
Windfang

2 m<sup>2</sup>  
WC

15 m<sup>2</sup>  
Garage\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%  
\*\*Anrechnung auf Wohnfläche 25%

## Dachgeschoss

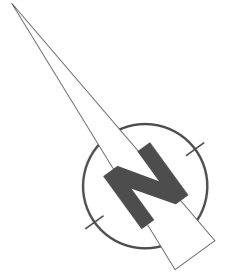
22 m<sup>2</sup>  
Kochen/essen

22 m<sup>2</sup>  
Wohnen

15 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 1\*

10 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 2\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 50%



# Mittelhaus 2



## Grundstücksfläche

235 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche (exkl. Keller, Garage, Technik)

ca. 121 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss

5 m<sup>2</sup>  
Keller\*

15 m<sup>2</sup>  
Keller\*

4 m<sup>2</sup>  
Flur\*

14 m<sup>2</sup>  
Technikraum\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%

## Erdgeschoss mit Garage

7 m<sup>2</sup>  
Flur

14 m<sup>2</sup>  
Schlafen

14 m<sup>2</sup>  
Kind 1

20 m<sup>2</sup>  
Terrasse\*\*

6 m<sup>2</sup>  
Bad

11 m<sup>2</sup>  
Kind 2

3 m<sup>2</sup>  
Windfang

2 m<sup>2</sup>  
WC

15 m<sup>2</sup>  
Garage\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%  
\*\*Anrechnung auf Wohnfläche 25%

## Dachgeschoss

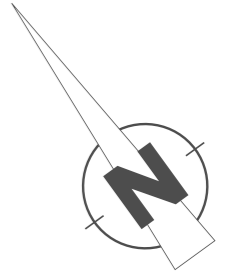
23 m<sup>2</sup>  
Kochen/Essen

23 m<sup>2</sup>  
Wohnen

16 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 1\*

10 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 2\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 50%



# Eckhaus 3



## Grundstücksfläche

372 m<sup>2</sup>

## Wohnfläche (exkl. Keller, Garage, Technik)

ca. 118 m<sup>2</sup>

## Untergeschoss

5 m<sup>2</sup>  
Keller\*

15 m<sup>2</sup>  
Keller\*

4 m<sup>2</sup>  
Flur\*

12 m<sup>2</sup>  
Technikraum\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%

## Erdgeschoss mit Garage

7 m<sup>2</sup>  
Flur

13 m<sup>2</sup>  
Schlafen

13 m<sup>2</sup>  
Kind 1

20 m<sup>2</sup>  
Terrasse\*\*

6 m<sup>2</sup>  
Bad

11 m<sup>2</sup>  
Kind 2

2 m<sup>2</sup>  
Windfang

2 m<sup>2</sup>  
WC

15 m<sup>2</sup>  
Garage\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%  
\*\*Anrechnung auf Wohnfläche 25%

## Dachgeschoss

23 m<sup>2</sup>  
Kochen/essen

23 m<sup>2</sup>  
Wohnen

16 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 1\*

10 m<sup>2</sup>  
Dachterrasse 2\*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 50%

# Herzlich willkommen im Zuhause der Zukunft!

## KfW-Effizienzhaus 40 (EH 40)

### 1. Energieeffizienz, die beeindruckt:

Unsere Häuser sind perfekt isoliert und nutzen modernste Technologien, um den Energieverbrauch noch weiter zu reduzieren. Das bedeutet in Konsequenz nicht nur niedrigere Energiekosten, sondern auch einen bedeutenden Beitrag zum Umweltschutz.

### 2. Gemütliche Wohlfühlatmosphäre:

Hochwertige Isolierung, und effiziente Heiztechnik sorgen für eine behagliche Temperatur das ganze Jahr über – ganz gleich, ob draußen die Sonne scheint oder eisiger Winterwind bläst.

### 3. Nachhaltigkeit, die sich auszahlt:

Investieren Sie über Ihre Zukunft hinaus auch in die Zukunft unseres Planeten. Das KfW-Effizienzhaus 40 in Kombination mit einer PV-Anlage reduziert den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck Ihres Hauses erheblich und trägt dazu bei, unsere Umwelt für kommende Generationen zu erhalten. Wohnen mit gutem Gewissen!

### 4. Wertsteigerung im Fokus:

Das KfW-Effizienzhaus 40 steigert neben dem Wohngefühl auch den Wert Ihres Gebäudes.

### 5. Förderungen und Finanzierungsvorteile:

Profitieren Sie von attraktiven Förderprogrammen und Finanzierungsvorteilen rund um das KfW-Effizienzhaus 40.

### 6. Komfort für alle Lebensphasen:

Energieeffizienz geht dabei Hand in Hand mit nachhaltigem Design und moderner Ausstattung. Großzügige Räume, durchdachte Grundrisse und hochwertige Materialien überzeugen heute und in Zukunft.

Je besser der Standard, desto geringer die Energiekosten.



# Ausstattungsdetails

## Bestens ausgestattet

Unsere Split-Level-Häuser bieten Ihnen viel Platz, eine durchdachte Einteilung der Wohn- und Nutzfläche sowie eine sorgfältig ausgewählte Ausstattung.

### Ausstattungsdetails:

- unterkellert
- Terrasse mit geschützter Gartenzone
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Anlage und Fußbodenheizung
- hochwertige Fenster mit elektrischen Rollläden/Jalousien
- jedes Eigenheim verfügt über eine Einzelgarage samt Vorplatz
- geschützte Dachterrassen über der Garage



## Unser Rundum-Service

Mit Ihrer Entscheidung für ein schlüsselfertiges Eigenheim nutzen Sie die Vorteile eines erfahrenen Bauträgers aus der Region. Sie brauchen sich um nichts zu kümmern, wir übernehmen für Sie alle wesentlichen Leistungen und bieten Ihnen dazu den Service kompetenter Immobilienprofis:

**Sie erhalten Ihr Eigenheim schlüsselfertig.**

**Alle anfallenden Kosten, wie Grundstückerschließung, Außenanlage und Anschlusskosten sind inklusive.**

**Es werden regionale Handwerksbetriebe beschäftigt.**



## Baubeginn

Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich im Herbst 2026.

# Kurzbaubeschreibung

## Das Wichtigste in Kürze

ausführliche  
Baubeschreibung



### Nutzflächen im Unter- und Erdgeschoss

UG: Flur, Technikraum/Keller: Nutzungsklasse B  
EG: Garage Nutzungsklasse B

Kelleraußenwände umlaufend in Stahlbeton mit glatter, ebener Betonschalung. Kelleraußenwände und Bodenplatte komplett wärmegeklämt.

### Holzkonstruktion

Die Gebäude werden ab dem EG in Holzkonstruktion errichtet. Die Innenwände werden mit GK -Platten bekleidet und weiß gestrichen. Die Außenwände erhalten im EG eine helle Putzoberfläche.

### Decken

Decke über Kellergeschoss aus Stahlbeton; Decke über Erdgeschoss als Holzdecke aus keilverzinkten und verleimten BSH-Deckenelementen, Unterseite auf Sicht hergestellt. Deckenunterseite Holzoberfläche lasiert mit Weißpigment. Holzdecke in der Garage mit GK-Platten bekleidet.

### Dachkonstruktion/Dachabdichtung

Satteldach als Pfettendachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung, ca. 25° Dachneigung, rote Betonpannendeckung.

**Dachaufbau:** Wärmedämmung Hauptdach ca. 240 mm Stärke als Vollsparrendämmung, zusätzliche ca. 100 mm starke Holzfaseraufdachdämmung und 60 mm als Holzfaserunterdachdämmung.

### Treppen

#### vom UG zum EG

schalltechnisch entkoppelte Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufe in massivem Holzbelag und Holzhandlauf

#### vom EG zum DG

massive Holzwangentreppe, Oberfläche in weiß lackiert

und Trittstufen aus Massivholz (Eiche), geölt. Holzhandlauf in Massivholz, nach Vorgabe der BSG-Allgäu

### Fenster

Wohnraumfenster als hochwertige Holzfenster Protect, Farbe innen und außen weiß entsprechend Farbkonzept der BSG-Allgäu.

### Rollladen im EG

Rollladen an allen Fenstern im EG als Vorbaurollladen, elektrisch betrieben.

### Screen oder Jalousie im DG

Screen oder Lamelle, Standardfarbe grau/silber des Herstellers, elektrisch betrieben in Holzschalung integriert.

### Haustüre

Haustüre als Holztür mit Stahlkernaussteifung und weißer und hellgrauer Oberflächenbeschichtung, gemäß Farbkonzept, mit Dreifachverriegelung. Stahl-Glasvordach am Hauseingang mit beidseitigen Stahlstützen, weiß.

### Fassadenbekleidung

Vorgehängte, hinterlüftete Fassadenbekleidung aus horizontaler mittelgrauer Holzschalung im Dachgeschoss.

### Innentüren

Wohnungsinnentüren ca. 210 cm hoch als Röhrenspankerntürblatt, Oberfläche des Türblattes und der Zarge in CPL-Beschichtung mit Rundkante nach Mustervorlage. EG Windfangtüre als Stockrahmentüre mit Seitenteil und Glasoberlicht, weiß mit Glasfüllung, Klarglas.

### Fliesenarbeiten

Ausführung mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, Format: 30/60.

### Materialwert:

€ 35,00 brutto/m<sup>2</sup>, Listenpreis beim Fliesenleger.

### Wandfliesen:

- Bad: Wandfliesen im Spritzwasserbereich ca. 2,0 m hoch, im übrigen Bereich bis ca. 1,20 m Höhe gefliest.
- WC: umlaufend bis auf ca. 1,25 m Höhe.

### Bodenfliesen:

- UG: Technikraum
- EG: WC, Windfang
- OG: Bad

### Bodenbelag im EG/DG (ohne Bad)

Massivholzdielen Eiche, wohnfertig geölt, Materialpreis brutto 48,00€/m<sup>2</sup> Listenpreis beim Bodenleger.

### Heizung

Im Technik Keller aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe mit integrierter Regelung und Außeneinheit, Pufferspeicher ca. 200 l, Trinkwasserspeicher mit ca. 300 l separat. PV-Anlage auf der Westseite. Erweiterung dieser PV-Anlage und Batteriespeicher auf Käuferwunsch möglich.

### Fußbodenheizung

Erd- und Dachgeschoss und Treppenhaus im UG erhalten eine Fußbodenheizung. Zusätzlich ein Handtuchheizkörper im Bad elektrisch betrieben, ca. 60/110 cm.

### Sanitärinstallation

Hauptleitungsverteilung der Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen in Edelstahl.

### Sanitärausstattung

Sanitärgegenstände in Deutscher Markenqualität der Firma VIGOUR oder glw.

- WC und Waschtisch
  - Badewanne
  - Dusch- und Waschtischarmaturen
  - emailierte Duschtasse mit Duschtrennwand in Glas
- Im Technikraum Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasseranschluss, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss mit Mischarmatur und Rückstauautomat.

### Elektroinstallation

Ausführung der gesamten elektrischen Anlagen nach VDE-Vorschriften und vorliegendem Elektroinstallationsplan.

### Terrasse EG

Terrassengröße nach Plan, Betonplattenbelag, Größe ca. 22-55/33 nach Mustervorlage. Das Reihenmittelhaus erhält eine Stahlaußentreppe für den direkten Zugang von der Dachterrasse in den Garten.

### Dachterrasse

Jedes Haus erhält zu jeder DG-Ebene zugehörig eine Dachterrassenfläche. Beide Terrassenflächen sind gepflastert und werden über eine Spartreppe miteinander verbunden. Das Geländer zwischen den Terrassenflächen wird als transparente Stahlkonstruktion ausgeführt.

### Parkierung

Im Gebäude integrierte Garage, mit Sektionaltor, Bedienung mit Funksender. Zu jedem Reihenhaus gehört 1 Stellplatz im Zufahrtbereich der Garage.

### Außenanlagen

Gartenanlagen mit Humus-Grobplanie. Die Feinplanie mit Rasensaat ist Käuferleistung. Jedes Reihenhaus erhält eine Retentionszisterne.

### Energie-/Lüftungskonzept:

Alle Häuser werden nach dem KfW-Effizienzhaus 40 (EH40) errichtet.

### Split Level:

Höhenversetzte Geschosse mit kurzen Treppenläufen, Höhenversatz = 1/2 Geschoßhöhe, passt sich der Hanglage optimal an, offener Wohnungsgrundriss, geringe Verkehrs- und Kellerflächen

# Preise

Auf einen Blick

Preise über  
QR-Code ansehen



<b>Eckhaus 1</b>	Grundstücksfläche 371 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 116 m <sup>2</sup>
<b>Mittelhaus 2</b>	Grundstücksfläche 235 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 121 m <sup>2</sup>
<b>Eckhaus 3</b>	Grundstücksfläche 372 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 118 m <sup>2</sup>



## Haftungs- und Anlagevorbehalte:



### Hinweis

Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt dieses Exposés bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Stand April 2026. Spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.



### Verkauf

Die tatsächliche Gestaltung und Bauausführung kann von der Darstellung abweichen. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.



### Pläne, Grundrisse & Bilder

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Enthaltene Gebäudeanimationen, Fotos und grafische Darstellungen sowie die abgebildeten Grundrisse samt Einrichtungsgegenständen, Küchen, Pflanzen und Fahrzeugen dienen nur zu Illustrationszwecken und sind nicht Vertragsgegenstand.

*Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird bei Begriffen, für die es eine männliche und eine weibliche Form gibt, auf eine Unterscheidung verzichtet; sämtliche Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.*





**BSG**  
ALLGÄU

Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG  
Im Oberösch 1 · 87437 Kempten-Sankt Mang  
Tel. 0831 56117-16 · [verkauf@bsg-allgaeu.de](mailto:verkauf@bsg-allgaeu.de)  
[www.bsg-allgaeu.de](http://www.bsg-allgaeu.de)