

# Im Grünen zuhause – die Stadt ganz nah



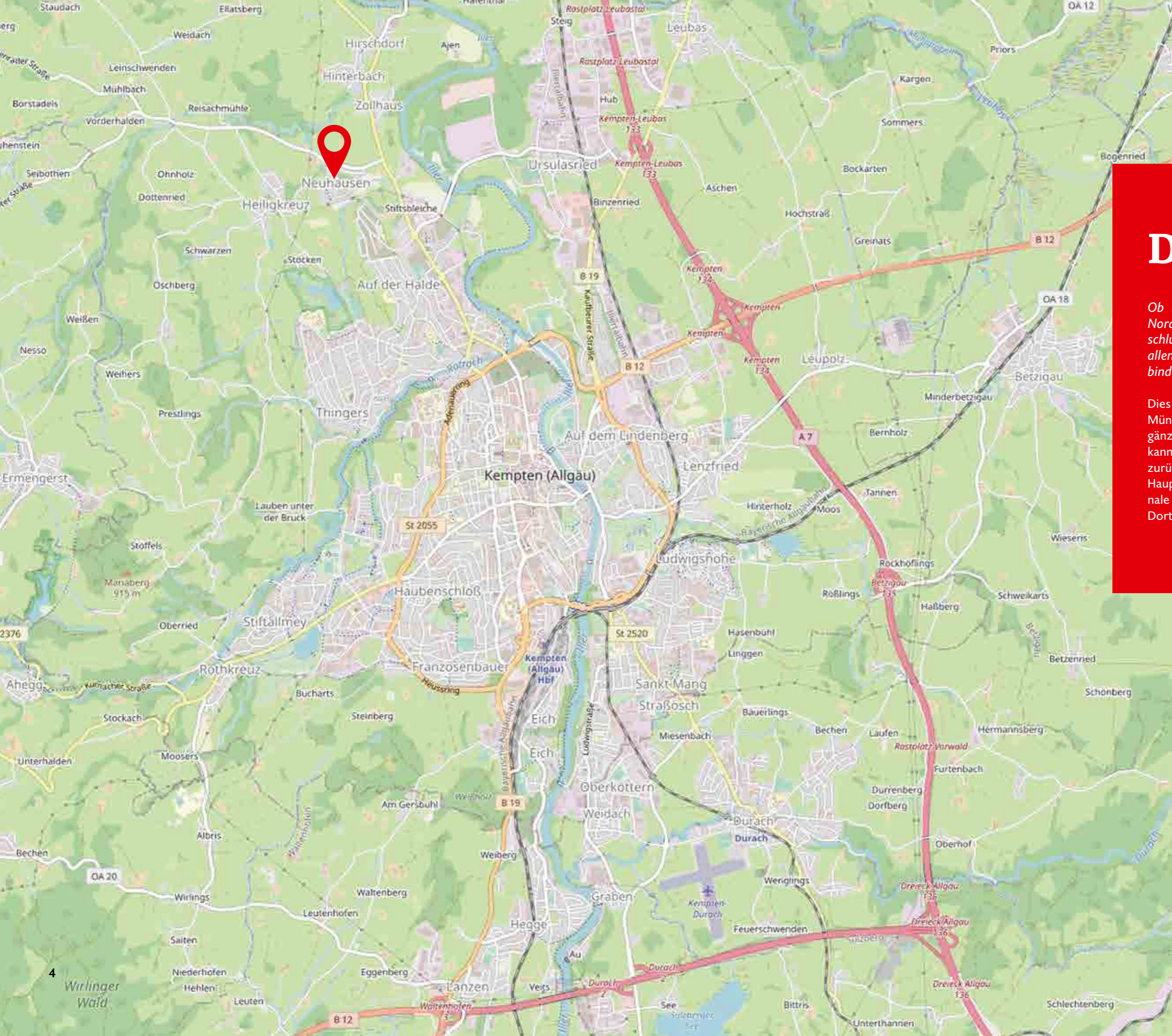
1. Bauabschnitt | 4 Doppelhäuser | Bei der Wagnerei

# Im Grünen zuhause - die Stadt ganz nah



## Inhaltsverzeichnis

- 04-07 Lage & Konzept Lebensraum
- 08-09 Wohnen in Kempten-Neuhausen
- 10-11 Doppelhaus Ansichten
- 12-19 Doppelhaushälften Nr. 15/16 und Nr. 19/20  
Grundrisse und Wohnflächen
- 20-21 GEG 2024 Haus & Ausstattungsdetails
- 22-23 Doppelhaus Baubeschreibung
- 24-27 Preise & Ihre Ansprechpartner



# 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



# Konzept: Lebensraum

*Wir errichten im ersten Bauabschnitt „Im Grünen Zuhause – die Stadt ganz nah“ in Kempten-Neuhausen 4 Doppelhäuser in massiver Bauweise.*

Durch die moderne Bauweise mit großzügigen Wandöffnungen entstehen lichtdurchflutete, offene Wohnbereiche, die Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse und Lebensideen bieten – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Grundstücksfläche  
DHH 15/16:

**625 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche  
DHH 19/20:

**435 m<sup>2</sup>**

# Kempten- Neuhausen

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.



## im Grünen

Wer die Vorteile der Stadt nicht missen möchte und dennoch Landmensch ist, ist in Kempten-Neuhausen zuhause! Das direkte Umland hält viel Natur 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.



## Zuhause

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. Kempten-Neuhausen 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.



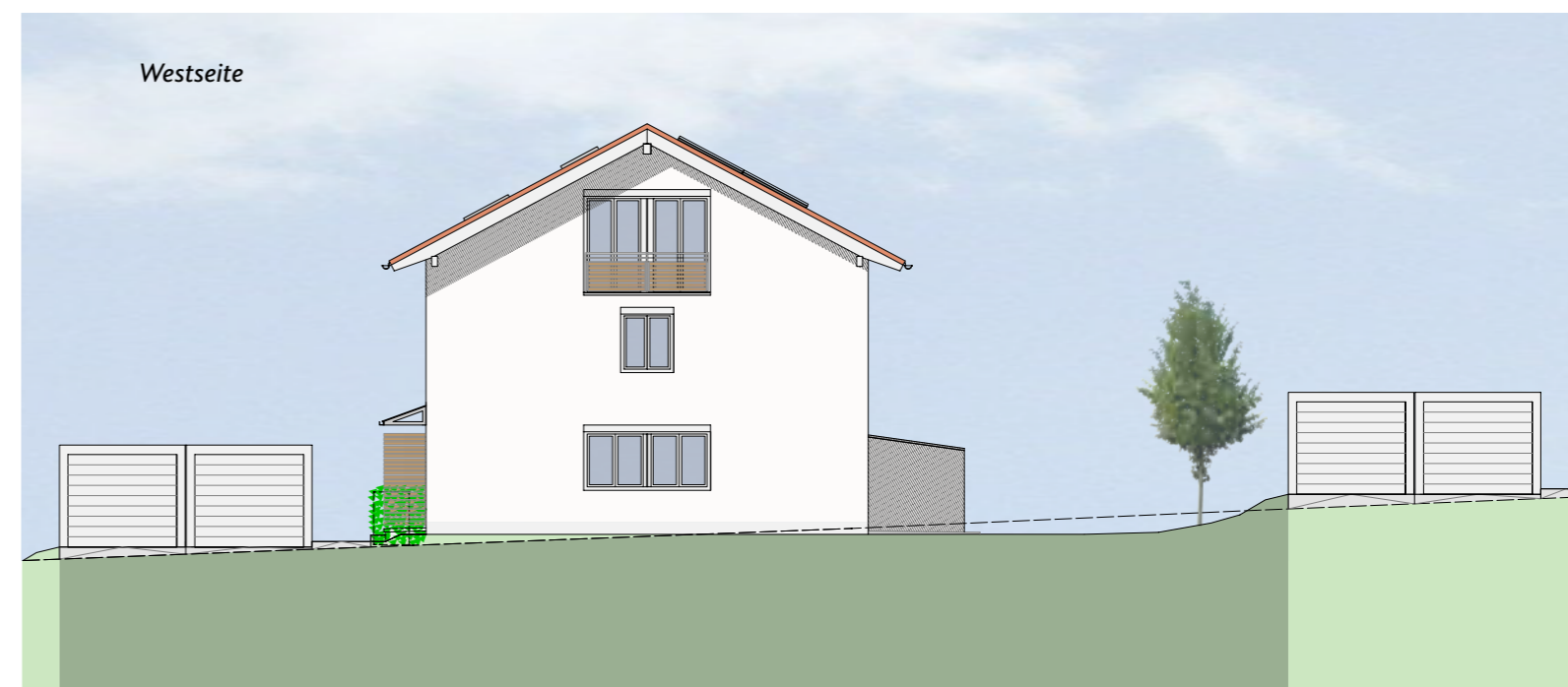
2012  
**65.687**  
Einwohner

**+10%**  
→

2025  
**72.286**  
Einwohner

# Entdecken Sie Ihre perfekten 4 Wände

## Ansichten



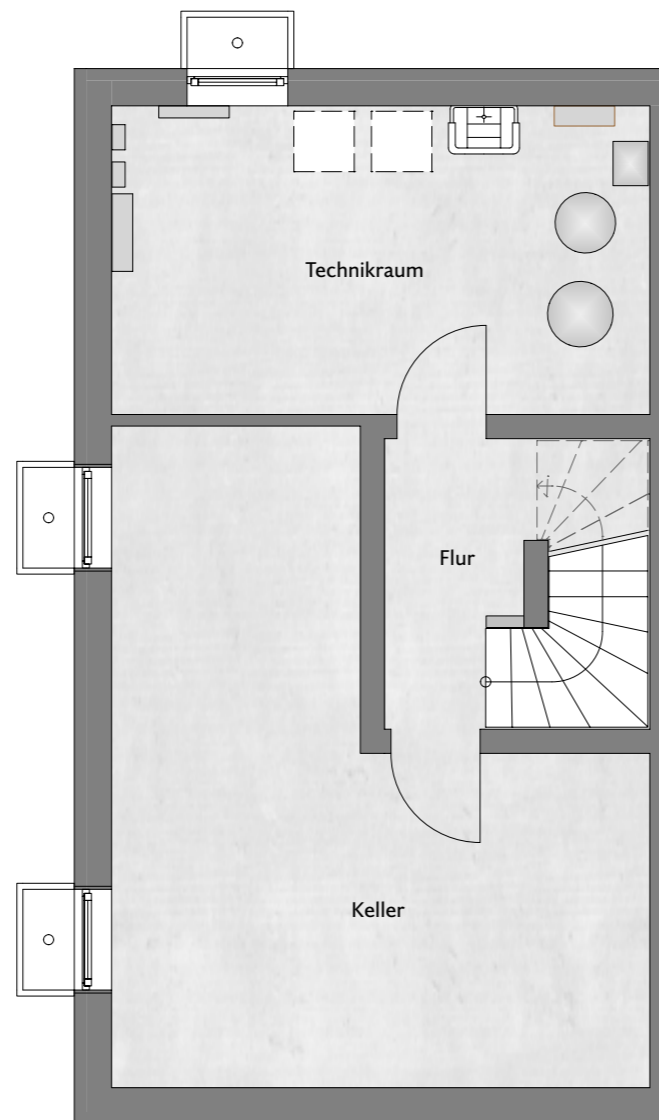
# Doppelhaushälfte 15 + 19 Kellergeschoss

# Doppelhaushälfte 16 + 20 Kellergeschoss

## Kellergeschoss\*\*

<b>26 m<sup>2</sup></b> Keller*	<b>5 m<sup>2</sup></b> Flur*	<b>16 m<sup>2</sup></b> Technikkeller*
------------------------------------	---------------------------------	---

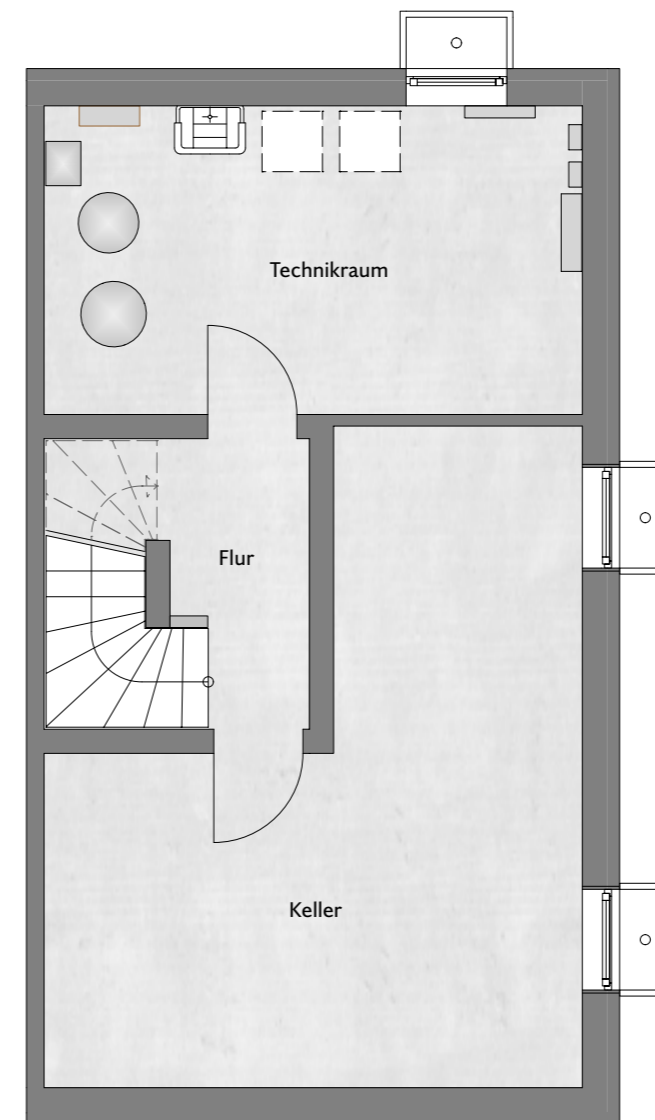
\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%



## Kellergeschoss\*\*

<b>26 m<sup>2</sup></b> Keller*	<b>5 m<sup>2</sup></b> Flur*	<b>16 m<sup>2</sup></b> Technikkeller*
------------------------------------	---------------------------------	---

\*Anrechnung auf Wohnfläche 0%



**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

**ca. 131 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 15

**ca. 292 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 19

**ca. 165 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

**ca. 48 m<sup>2</sup>**

**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

**ca. 131 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 16

**ca. 333 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 20

**ca. 270 m<sup>2</sup>**

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

**ca. 48 m<sup>2</sup>**

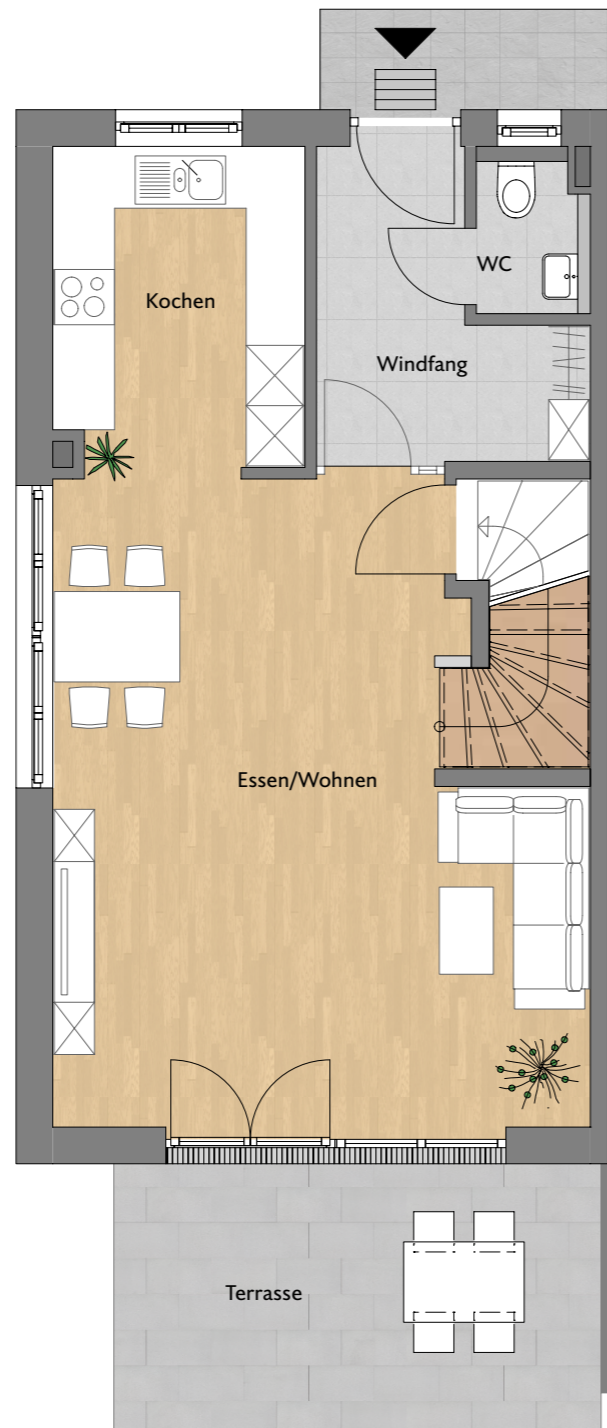
# Doppelhaushälfte 15 + 19 Erdgeschoss

# Doppelhaushälfte 16 + 20 Erdgeschoss

## Erdgeschoss\*\*

6 m <sup>2</sup> Windfang	2 m <sup>2</sup> WC	8 m <sup>2</sup> Kochen
30 m <sup>2</sup> Essen/Wohnen		12 m <sup>2</sup> Terrasse*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 50%



**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

ca. 131 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

ca. 48 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 15

ca. 292 m<sup>2</sup>

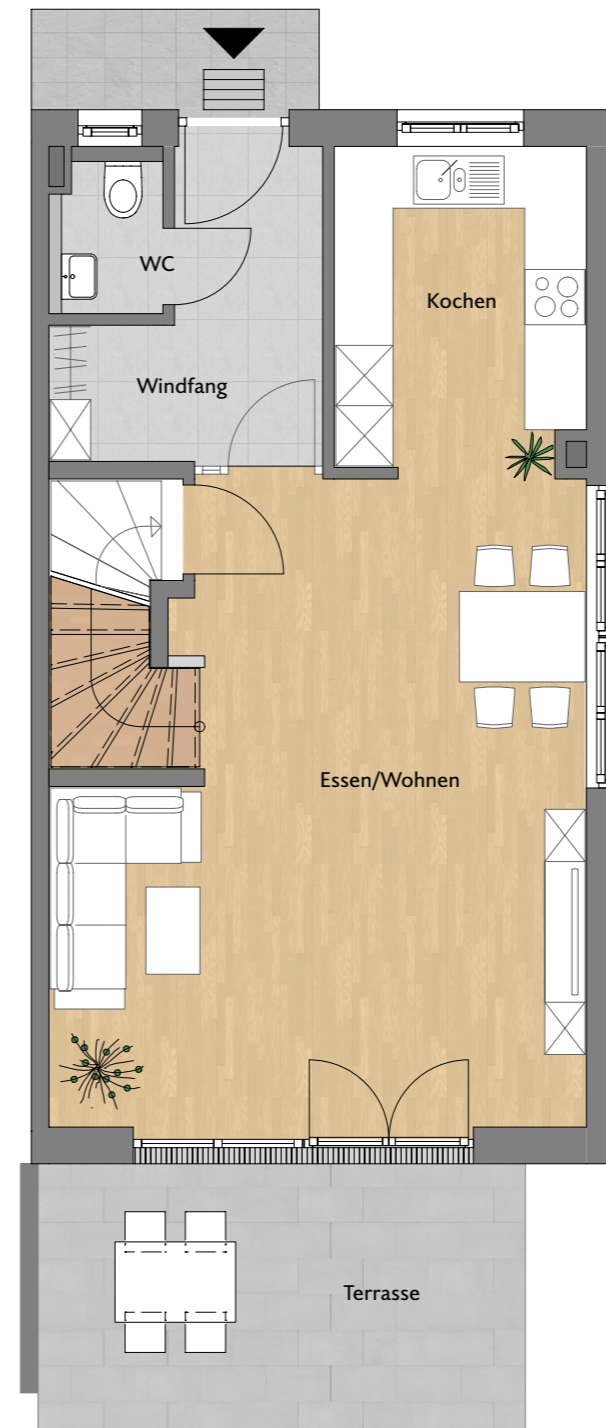
**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 19

ca. 165 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss\*\*

6 m <sup>2</sup> Windfang	2 m <sup>2</sup> WC	8 m <sup>2</sup> Kochen
30 m <sup>2</sup> Essen/Wohnen		12 m <sup>2</sup> Terrasse*

\*Anrechnung auf Wohnfläche 50%



**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

ca. 131 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

ca. 48 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 16

ca. 333 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 20

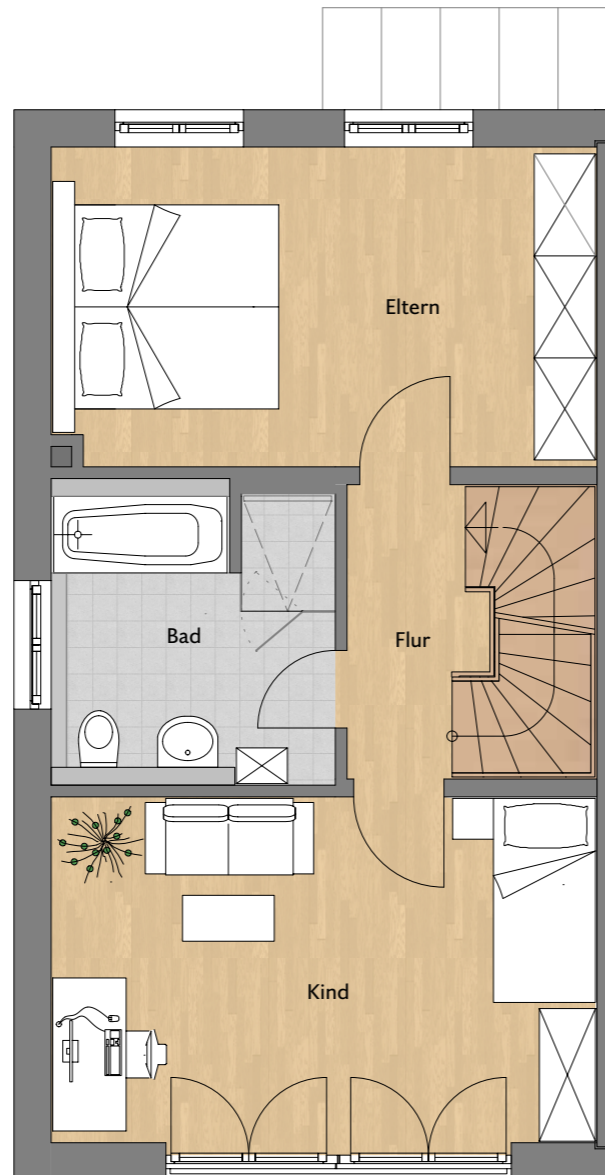
ca. 270 m<sup>2</sup>

# Doppelhaushälfte 15 + 19 Obergeschoss

# Doppelhaushälfte 16 + 20 Obergeschoss

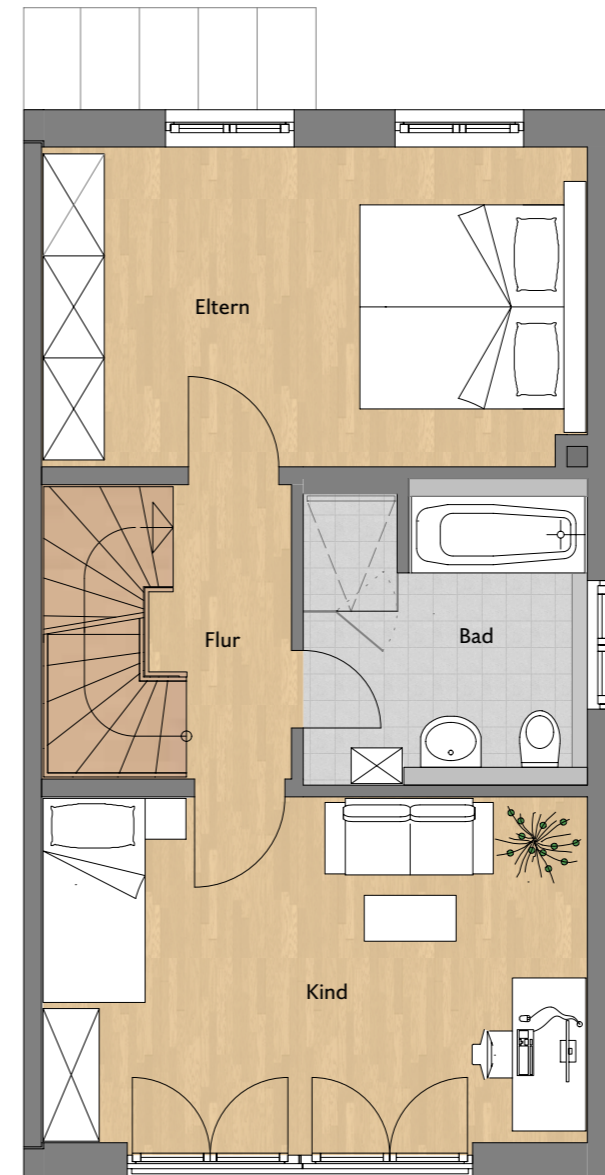
Obergeschoss\*\*

3 m <sup>2</sup> Flur	8 m <sup>2</sup> Bad	16 m <sup>2</sup> Eltern
18 m <sup>2</sup> Kind		



Obergeschoss\*\*

3 m <sup>2</sup> Flur	8 m <sup>2</sup> Bad	16 m <sup>2</sup> Eltern
18 m <sup>2</sup> Kind		



**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

ca. 131 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 15

ca. 292 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 19

ca. 165 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

ca. 48 m<sup>2</sup>

**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

ca. 131 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 16

ca. 333 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 20

ca. 270 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

ca. 48 m<sup>2</sup>

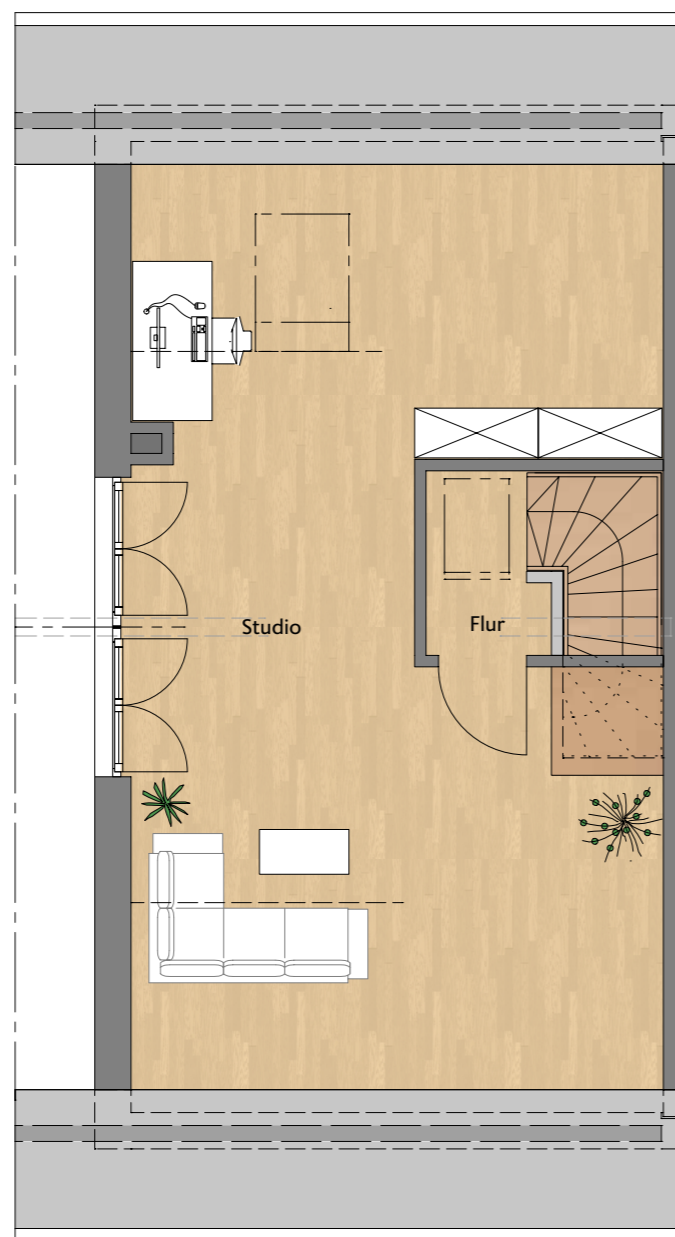
# Doppelhaushälfte 15 + 19 Dachgeschoss

# Doppelhaushälfte 16 + 20 Dachgeschoss

Dachgeschoss\*\*

2 m<sup>2</sup>  
Flur

32 m<sup>2</sup>  
Studio



Dachgeschoss\*\*

2 m<sup>2</sup>  
Flur

32 m<sup>2</sup>  
Studio



**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

ca. 131 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 15

ca. 292 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 19

ca. 165 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

ca. 48 m<sup>2</sup>

**Gesamt Wohnfläche**  
(exkl. Kellergeschoss)

ca. 131 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 16

ca. 333 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Doppelhaushälfte 20

ca. 270 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche**  
Garage und Stellplatz

ca. 48 m<sup>2</sup>



# Ihr Traumhaus energieeffizient und zukunftsicher

## GEG 2024 Haus

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) legt den gesetzlich vorgeschriebenen Mindeststandard für alle Neubauten und Bestandsgebäude in Deutschland fest. Im Unterschied zum Effizienzhaus 40 dürfen GEG-konforme Neubauten einen Jahres-Primärenergiebedarf von bis zu 55% eines Referenzgebäudes erreichen.

Eine wesentliche Neuerung seit 2024 ist, dass jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65% mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss, beispielsweise durch eine moderne Wärmepumpe.

Während das GEG den gesetzlichen Pflichtstandard abbildet, sorgt es dafür, dass Neubauten energieeffizient und klimafreundlich betrieben werden, ohne die hohen und kostenintensiven Förderstandards eines Effizienzhaus 40 zu erreichen.

Je besser der Standard, desto geringer die Energiekosten.



100%

entspricht  
Referenzgebäude



85%



70%



55%

GEG 2024  
Standard

## Ausstattungsdetails

### Bestens ausgestattet

Unsere Eigenheime bieten Ihnen viel Platz, eine durchdachte Einteilung der Wohn- und Nutzfläche sowie eine sorgfältig ausgewählte Ausstattung. Die Doppelhäuser werden in massiver Ziegelbauweise nach GEG 2024 Standard errichtet:

#### Ausstattungsdetails:

- vollunterkellert
- Süd- bzw. Westterrasse mit geschützter Gartenzone
- Wärmepumpe mit PV-Anlage und Fußbodenheizung
- hochwertige Fenster mit elektrischen Rollläden
- **Parkierung:** Jede Doppelhaushälfte verfügt über eine Einzelgarage samt Vorplatz sowie einem Stellplatz im Freien.



### 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 und Fertigstellung

Der Baubeginn ist für Sommer 2026 vorgesehen, die ersten Fertigstellungen sind im Sommer 2027 geplant.

# Baubeschreibung

## Doppelhaus

ausführliche  
Baubeschreibung



### Kellergeschoss

Flur/Technik/Keller: Nutzungsklasse B

Kelleraußenwände umlaufend in Stahlbeton mit glatter, ebener Betonschalung, die Innenwände des Kellergeschosses gemauert und verputzt. Kelleraußenwände komplett wärmegeklämt.

### Erdgeschoss/Obergeschoss/Dachgeschoss

Außenwände: ab EG geklebte, gedämmte Außenwandziegel 36,5 cm.

Innenwände EG, OG und DG gemauert und verputzt.

### Decken

Decken über KG, EG und OG aus Stahlbeton.

### Dachkonstruktion

Satteldach als Pfettendachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung, ca. 32 Grad Dachneigung, rote Betonpfannendeckung.

**Dachaufbau:** Wärmedämmung Hauptdach ca. 240 mm stark als Vollsparrendämmung. Dachflächenfenster in Kunststoff, innen weiß, als Schwingflügel, handbetrieben.

### Treppen

**vom KG zum EG:**

Stahlbetontreppe mit glatter gestrichener Oberfläche, Holzhandlauf.

**vom EG zum OG:**

Schalltechnisch entkoppelte Stahlbetontreppe mit Trittstufen in massiver Buchenholzausführung, Setzstufen in weiß, Holzhandlauf.

**vom OG zum DG:**

Massive Holzterrepe als eingestemmte Holzwangetreppe. Trittstufen in massiver Buchenholzausführung, Wangen in Buche massiv, senkrechten Füllstäben in Holz, weiß lackiert

### Fenster

Wohnraumfenster als stabile Kunststofffenster, Farbe entsprechend Farbkonzept der BSG-Allgäu.

### Fensterbänke

Innen Naturstein oder Kunststein

### Rollladen

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

### Haustüre

Haustüre in Holz mit Stahlkernaussteifung und Oberflächenbeschichtung außen, gemäß Farbkonzept der BSG-Allgäu, mit Dreifachverriegelung und Glasausschnitt mit satiniertem Glas, innen grau oder weiß.

### Fassade

EG und OG verputzt und gestrichen entsprechend Farbkonzept der BSG-Allgäu.

### Innentüren

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

### Fliesenarbeiten

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

**Materialwert:** € 35,00 brutto/m<sup>2</sup> Listenpreis beim

Fliesenleger

### Wandfliesen:

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

**Bodenfliesen im OG:** Bad

**Bodenfliesen im EG:** WC und Windfang

### Bodenbelag im EG - DG (ohne WC, WF und Bad)

Vinyl-Bodenbelag als Plankenbelag, Materialpreis brutto 40,00€/m<sup>2</sup> Listenpreis beim Bodenleger

### Bodenbelag im KG

Estrichboden und Sockel in den Kellerräumen, gestrichen.

### Heizung

Im Technikeller aufgestellte Wärmepumpe mit integrierter Regelung, Pufferspeicher ca. 200l, Trinkwasserspeicher ca. 300l.

PV-Anlage auf der Dachfläche, Anzahl Module nach GEG-Berechnung. Erweiterung der PV-Anlage und Batteriespeicher auf Käuferwunsch möglich.

### Fußbodenheizung

EG-DG erhalten eine Fußbodenheizung. Zusätzlich ein Handtuchheizkörper ca. 60/110cm im Bad elektrisch betrieben.

### 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, geflieste Dusche mit Duschrinne in Edelstahl

- Keller: Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasseranschluss, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss mit Mischarmatur.

### Elektroinstallation

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

### Terrasse EG

Terrassengröße nach Plan, Betonplattenbelag, Größe ca. 22-55/33 cm nach Mustervorlage.

### Außenanlagen

Gartenanlagen mit Humus-Grobplanie. Die Feinplanie mit Rasenansaat ist Käuferleistung. Hauszugang gepflastert, Stellplätze mit Rasenfugenpflaster.

### Parkierung

Die Doppelhaushälften 34 und 35 erhalten jeweils eine Einzelgarage samt Zufahrt als Stellplatzfläche.

Die Doppelhaushälften 33 und 36 erhalten jeweils zwei Außenstellplätze vor dem Haus.

### Energie-/Lüftungskonzept:

Die Doppelhaushälften werden nach dem Standard GEG 2024 errichtet.

# Preise

Auf einen Blick

Preise über  
QR-Code ansehen



<b>Doppelhaushälfte 15</b>	Grundstücksfläche ca. 292 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 131 m <sup>2</sup>
<b>Doppelhaushälfte 16</b>	Grundstücksfläche ca. 333 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 131 m <sup>2</sup>
<b>Doppelhaushälfte 19</b>	Grundstücksfläche ca. 165 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 131 m <sup>2</sup>
<b>Doppelhaushälfte 20</b>	Grundstücksfläche ca. 270 m <sup>2</sup>	Wohnfläche ca. 131 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.*

Bildnachweis:

Adobe Stock © Halfpoint, ARochau, PeopleVideos · BSG-Allgäu





**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)