Wohnen mit Ausblick

3. Bauabschnitt | **6 Wohneinheiten in Haus 5**

BSG ALLGÄU

Wohnen mit Ausblick

Inhaltsverzeichnis

04-07 Lage & Konzept: Lebensraum

08-09 Wohnen im Allgäu

10-11 Infrastruktur und Anbindung

12-13 Gesamtüberblick

14-15 Haus 05 Ansichten und Kenndaten

16-21 Haus 05 Grundrisse und Wohnflächen

22-25 Baustandards & Austattung

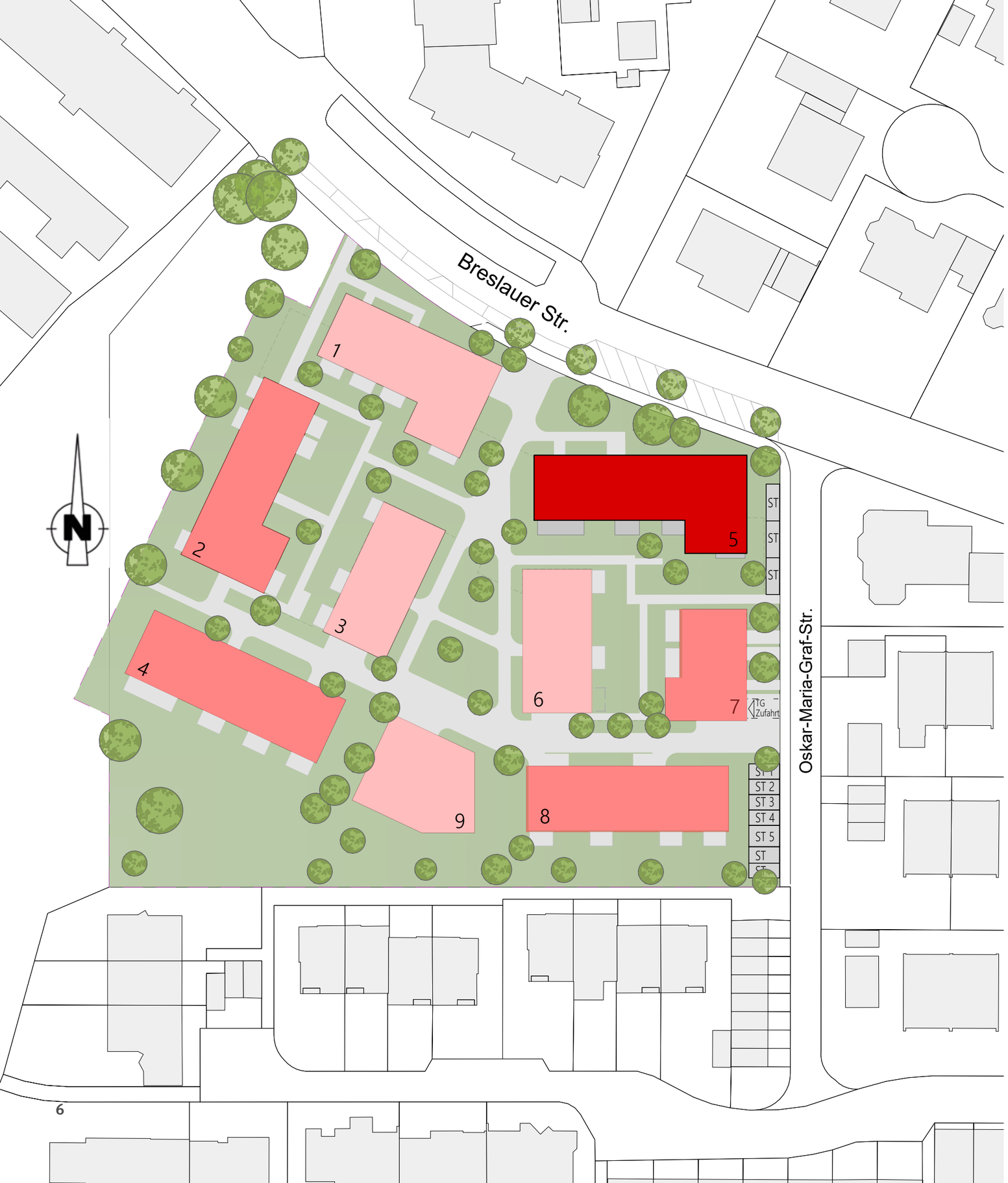
26-27 Preise & Ihre Ansprechpartner

BSG ALLGÄU

Die Lage

Das Baugrundstück befindet sich „Auf der Ludwigshöhe“, welche zu den beliebtesten Wohngegenden Kemptens zählt.

In Sankt Mang, dem größten und liebenswerten Stadtteil der kreisfreien Stadt Kempten, entstehen in einzigartiger Lage Miet- und Eigentumswohnungen sowie Stadthäuser.



BSG ALLGÄU

Konzept: Lebensraum

Die moderne Wohnbebauung mit Südausrichtung erstreckt sich auf insgesamt neun Baukörper, welche Miet- und Eigentumswohnungen beherbergen.

Insgesamt entstehen 79 attraktive Wohneinheiten mit unterschiedlichen Grundrissgrößen sowie eine Mini-Kita. Ein durchdachter Mikrostandort samt zentralem Anger mit großartiger Aufenthaltsqualität sorgt durch Wege- und Schulwegsbeziehungen für optimale Anbindung im gesamten Quartier. Moderne Architektur schafft helle und offene Lebensräume mit genügend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Alle Wohnungen sind schwellenlos über einen Aufzug erreichbar. Massive Bauweise trifft dabei auf energetische Optimierung – garantiert hohe Wohnqualität jetzt und in Zukunft.

Es stehen Ihnen 6 attraktive Eigentumswohnungen im zweiten und dritten OG mit 2 bis 4 Zimmern zum Selbstbezug oder zur Kapitalanlage zur Verfügung – eine hervorragende Gelegenheit, sich jetzt Ihr neues Zuhause in diesem begehrten Projekt zu sichern.

Gesamte Wohnfläche
Haus 5:

1.174m²

Wohnen mit Bergpanorama vor der Tür

Wohnen Sie bei uns, mit unvergleichbarem Ausblick auf das Allgäuer Bergpanorama!

Nur wenige Gehminuten entfernt, befindet sich östlich vom Grundstück das bekannte Naherholungsgebiet Bachtelweiher, welches Groß und Klein zu Ausflügen, Spaziergängen oder Radtouren einlädt. Auch die Kemptener Innenstadt ist in wenigen Autominuten zu erreichen und damit auch der bekannte Engelhaldepark. Die Vorzüge von Stadt und Land sind bestens vereint und sorgen für hohe Wohnattraktivität für Familien, Singles oder Paare jeden Alters.

Einwohnerzahl
Stadt Kempten

ca. 71.000

Einwohnerzahl
Stadtteil Sankt Mang

ca. 14.500

Bestens versorgt

Der Stadtteil Sankt Mang beheimatet alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten (Feneberg, Rewe, Norma, Aldi, Rossmann usw.), Bäckereien, Ärzte und Apotheken, Banken und Restaurants sind entweder bequem zu Fuß oder in wenigen Autominuten zu erreichen. Ebenfalls stehen Familien Kindergärten und Grundschulen zur Verfügung. Weitere Bedürfnisse können in der angrenzenden Gemeinde Durach sowie im Stadtgebiet selbst gedeckt werden. Die schöne Innenstadt lädt zum Bummeln und Verweilen ein, ebenso finden sich weitere Kindergärten und Schulen aller Schularten sowie vielfältige Bildungseinrichtungen wie Berufsschulen oder die Hochschule Kempten. Vor Ort werden außerdem sämtliche Gesundheitseinrichtungen (Ärztehäuser, Klinikum Kempten, Fachärzte usw.) aller Art vollständig abgedeckt, dies gewährleistet eine umfassende Versorgung direkt vor Ort.

Gute Anbindung

Sankt Mang - Unser Baufeld ist verkehrsgünstig nahe der Autobahnauffahrt Betzigau gelegen.

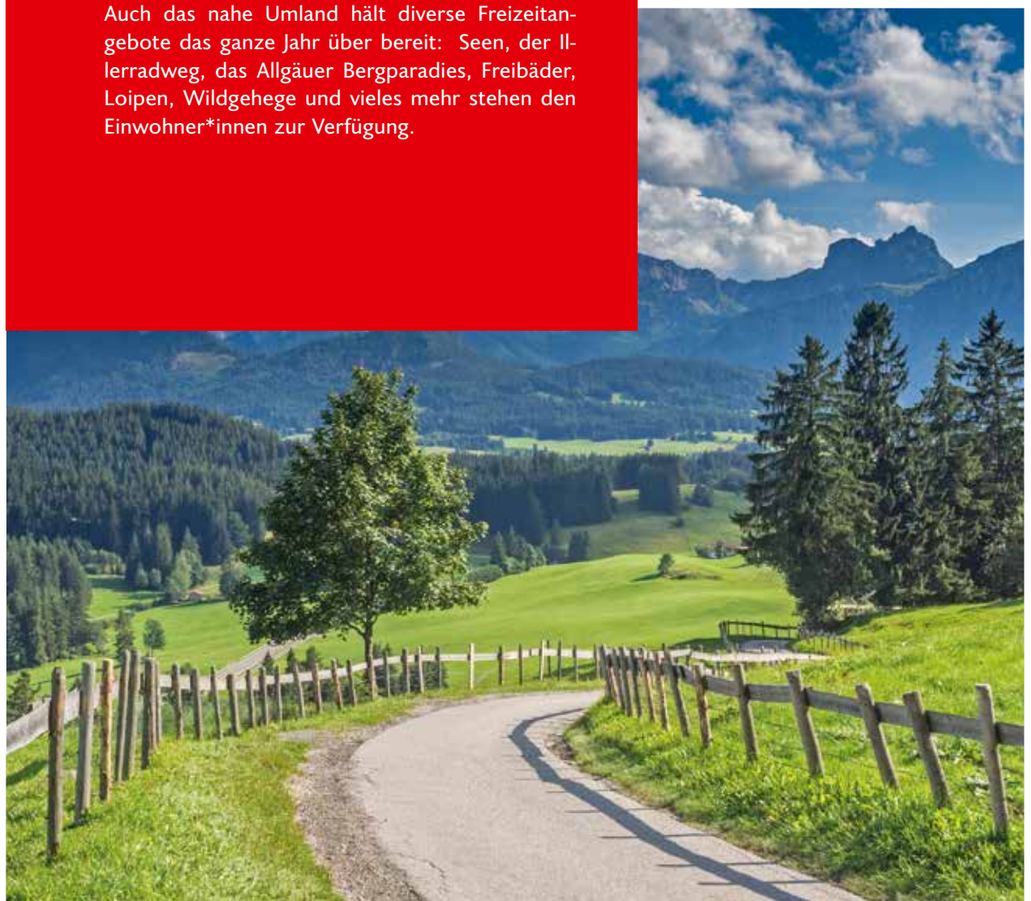
Über die A7 werden alle wichtigen Knotenpunkte der Region verknüpft. Der Hauptbahnhof Kempten bietet in knapp 5 Autominuten Anschluss an das Bahnnetz, welches regionale sowie überregionale Streckennetze anfährt. In unmittelbarer Nähe liegt die Bushaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs, welche nicht nur den Stadtteil, sondern das gesamte Stadtgebiet erschließt.

Erholung & Freizeit

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 70.000 Einwohner kommt hier auf seine Kosten – egal ob Museumsfan, Genussmensch, Sportler, Theaterfreund, Kinoliebhaber, Saunagänger, Actionheld oder Marktbesucher.

Auch das nahe Umland hält diverse Freizeitangebote das ganze Jahr über bereit: Seen, der Illerradweg, das Allgäuer Bergparadies, Freibäder, Loipen, Wildgehege und vieles mehr stehen den Einwohner*innen zur Verfügung.



Haus 5

Whg. 9	3-Zimmer | ca. 74 m²	**Whg. 12**	4-Zimmer | ca. 99 m²
Whg. 10	2-Zimmer | ca. 62 m²	**Whg. 13**	4-Zimmer | ca. 118 m²
Whg. 11	3-Zimmer | ca. 89 m²	**Whg. 14**	4-Zimmer | ca. 104 m²

BSG ALLGÄU

Baumaßnahme

Im dritten Bauabschnitt werden 14 Wohneinheiten errichtet, wovon aktuell noch 6 Wohneinheiten zum Verkauf stehen. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellungen der ersten Wohnungen sind für Anfang 2026 geplant.

- Haus 2 + 4: erster Verkaufsabschnitt
- Haus 7 + 8: zweiter Verkaufsabschnitt
- Haus 5: letzter Verkaufsabschnitt

Wohnen mit Ausblick

Haus 5 – Ansichten und Kenndaten

Kenndaten

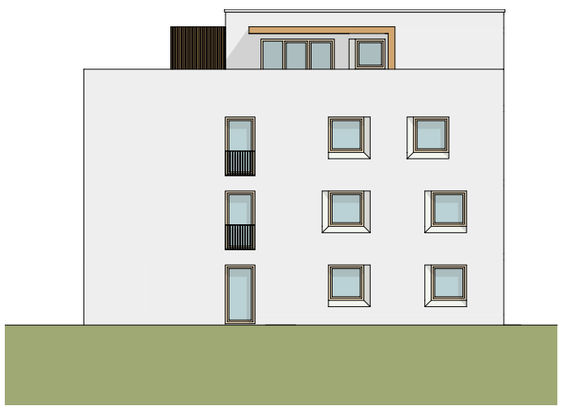
Grundfläche	455,38 m²
Firsthöhe	8,75 - 12,00 m
Wohneinheiten	6
Wohnfläche	1.174 m²
Tiefgaragenstellplätze	je 1 Stellplatz für Whg. 9-12, 14 2 Stellplätze für Whg. 13

2-Zimmer-Whg.	1
3-Zimmer-Whg.	2
4-Zimmer-Whg.	3
Gemeinschaftsräume	Fahrradraum, Trockenraum, Müllraum
Kellerabteil je Wohnung	1

Ansicht Süd, Haus 5

Ansicht West, Haus 5

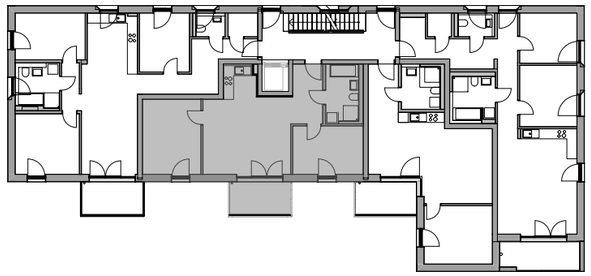
Ansicht Nord, Haus 5



Ansicht Ost, Haus 5

Wohnung 9

Haus 5 | 3-Zimmer-Wohnung



2. Obergeschoss***

16 m² Schlafen	**6 m²** Eingang
29 m² Wohnen	**12 m²** Zimmer 1
7 m² Bad	**8 m²** Balkon*
7 m² Keller im UG**	

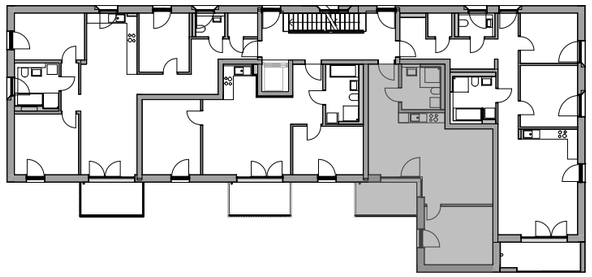
*Anrechnung auf Wohnfläche 50%
**Anrechnung auf Wohnfläche 0%
***Flächenangaben gerundet

ca. 7 m²** Gesamtnutzfläche

ca. 74 m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 10

Haus 5 | 2-Zimmer-Wohnung



2. Obergeschoss***

8 m² Balkon*	**14 m²** Schlafen
5 m² Eingang	**33 m²** Wohnen
6 m² Bad	
6 m² Keller im UG**	

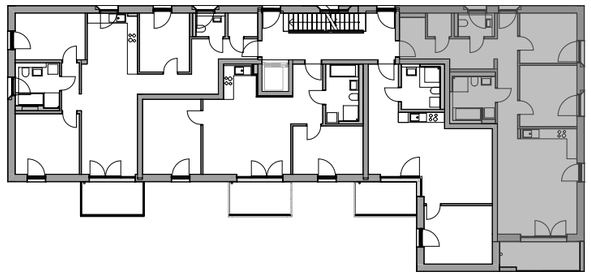
*Anrechnung auf Wohnfläche 50%
**Anrechnung auf Wohnfläche 0%
***Flächenangaben gerundet

ca. 6 m²** Gesamtnutzfläche

ca. 62 m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 11

Haus 5 | 3-Zimmer-Wohnung



2. Obergeschoss***

13 m² Schlafen	**11 m²** Eingang	**7 m²** Bad
31 m² Wohnen	**10 m²** Zimmer 1	
8 m² Flur	**9 m²** Loggia*	
2 m² AR	**3 m²** WC	

8 m² Keller im UG**

*Anrechnung auf Wohnfläche 50%
**Anrechnung auf Wohnfläche 0%
***Flächenangaben gerundet

ca. 8 m²** Gesamtnutzfläche

ca. 89 m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 12

Haus 5 | 4-Zimmer-Wohnung

2. Obergeschoss***

2 m² AR	**7 m²** Bad	
8 m² Balkon*	**6 m²** Eingang	
9 m² Flur	**14 m²** Schlafen	
2 m² WC	**32 m²** Wohnen	
11 m² Zimmer 2	**12 m²** Zimmer 1	

8 m² Keller im UG**

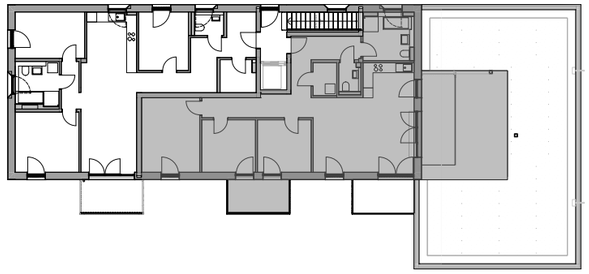
*Anrechnung auf Wohnfläche 50%
**Anrechnung auf Wohnfläche 0%
***Flächenangaben gerundet

ca. 8 m²** Gesamtnutzfläche

ca. 99 m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 13

Haus 5 | 4-Zimmer-Wohnung



3. Obergeschoss***

3 m² AR	**8 m²** Bad	**8 m²** Balkon*	**8 m²** Eingang
9 m² Flur	**16 m²** Schlafen	**25 m²** Terrasse*	**2 m²** WC
34 m² Wohnen	**10 m²** Zimmer 1	**10 m²** Zimmer 2	

10,5 m² Keller im UG**

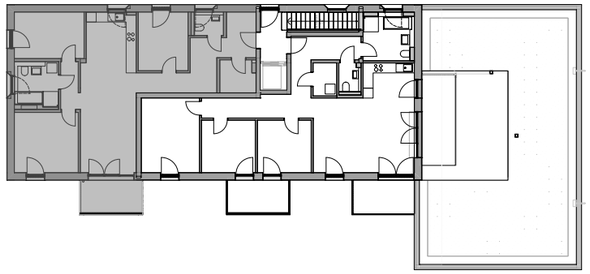
*Anrechnung auf Wohnfläche 50%
**Anrechnung auf Wohnfläche 0%
***Flächenangaben gerundet

ca. 10,5 m²** Gesamtnutzfläche

ca. 118 m² Gesamtwohnfläche

Wohnung 14

Haus 5 | 4-Zimmer-Wohnung



3. Obergeschoss***

4 m² AR	**7 m²** Bad		
8 m² Balkon*	**9 m²** Eingang		
9 m² Flur	**14 m²** Schlafen		
2 m² WC	**32 m²** Wohnen		
11 m² Zimmer 2	**12 m²** Zimmer 1		

9 m² Keller im UG**

*Anrechnung auf Wohnfläche 50%
**Anrechnung auf Wohnfläche 0%
***Flächenangaben gerundet

ca. 9 m²** Gesamtnutzfläche

ca. 104 m² Gesamtwohnfläche

Ausstattungsdetails

Bestens ausgestattet

In Haus 5 entstehen ganz unterschiedliche Wohngrößen, je nach individuellem Bedürfnis.

Unsere Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Einteilung des Wohnraums und attraktiver Ausstattung.

Auszugsweise:

- hochwertiger Vinylplankenbelag
- Fußbodenheizung
- Rollläden an allen Fensterelementen
- Aufzug
- Kunststofffenster

Energiestandard KfW 55 EE

- klimafreundlicher ZAK-Fernwärmeanschluss
- quartiersinterne Nahwärmeversorgung

Unser Baustandard

Das Wichtigste in Kürze

ausführliche Baubeschreibung

Keller
Kelleraußenwände nach statischen Erfordernissen, umlaufend in Stahlbeton

Mauerwerksarbeiten
Außenwände: aus hochwertigen wärmegedämmten Planziegeln mit Dämmstofffüllung 42,5 cm stark, Rohdichte lt. Statik, Schallschutz nach Vorgaben Wärmedämmung nach GEG-Berechnung

Innenwände: Hochlochziegelmauerwerk 24/17,5/11,5 cm stark, Rohdichte nach Statik und Schallschutzanforderungen, Teilflächen nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton

Treppenhaus- und Wohnungstrennwände:
30 cm Schallschutzmauerwerk mit Planfüllstein, teilweise Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

Dachkonstruktion
Flachdächer: teilw. mit Dachterrassen, Flachdachausführung mit extensiver Dachbegrünung, teilw. als Retentionsdach

Fenster
Wohnungs- und Treppenhausfenster: als hochwertige Kunststofffenster innen weiß, außen nach Farbkonzept des Bauträgers

Verglasung: mit hochwertiger Dreischeiben- Wärmeschutz-Verglasung, alle Verglasungen mit wärmetechnisch optimiertem Randverbund

Beschläge: an Fenstern und Balkon-/ Terrassentüren in Dreh-Kipp-Ausführung mit Fenstergriff in Edelstahl

Rollladen
Rollladenvorbaukästen an allen Wohnungsfenstern und Elementen im Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, Aufenthaltsräumen, Bad- und WC, als Außenrollladen vor den Fensterelementen. Farblich abgestimmt auf die Aussenfarbe der Fenster und mit Kurbelbetrieb.

Rollladen an Wohnungsfenstern und Elementen in Aufenthaltsräumen sind auf Käuferwunsch mit im Rollladenkasten integrierte, herablasbaren Insektenschutzgittern nachrüstbar

Fliesenarbeiten
Ausführung mit keramischen Wand- und Bodenfliesen, jeweils brutto/m², Listenpreis beim Fliesenleger
Wandfliesen:
- Bad: Umlaufend raumhoch, Materialwert € 30,-
- WC: Umlaufend bis auf ca. 1,20 m Materialwert € 30,-

Bodenfliesen: Materialwert € 30,-

Bodenbelag
hochwertiger Vinylplankenbelag, Materialpreis Vinyl € 35,- brutto/m² (Listenpreis beim Bodenleger) Sockelleisten in Holzwerkstoff, zusätzlich schallentkoppelt

Malerarbeiten
Wohnungsinnenwände und Decken weiß gestrichen, Decken tapeziert

Innentüren
Wohnungseingangstüre:
Oberfläche der Türe und des Türblatts in CPL weiß, Türdrückergarnitur innen und Schutzbeschlag außen in Edelstahl

Wohnungsinnentüren:
Röhrenspantürblatt, Zarge weiß gestrichen, Oberfläche von Türblatt mit gerundeter Kantenausführung in CPL-Beschichtung nach Mustervorlage

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

Wärmeversorgung
Heizung und Warmwasserversorgung über ZAK-Fernwärmeanschluss und internes Nahwärmenetz zu den jew. Gebäuden

Heizungsinstallation
Fußbodenheizung mit Raumthermostat

Sanitärinstallation
Hauptleitungsverteilung in Edelstahl, wärmegedämmt und schallentkoppelt

Bad- und WC Ausstattung:
- Körperformbadewanne aus Acryl
- Quadratische oder rechteckige Duschwanne (nach Plan) in Mineralguss
- WC, Waschtisch und Armaturen in deutscher Markenqualität nach Mustervorlage

Eigenes Design der Einrichtungsgegenstände im Bad möglich! Planen Sie Ihr Badezimmer nach Ihren Wünschen gemäß Baubeschreibung und Entwässerungsplan.

Terrasse/Dachterrasse
Terrassenbelag aus Betonpflasterbelag auf Splittbett, Ausführung nach Mustervorlage der BSG-Allgäu

Parkierung
Tiefgarage: (Großgarage, natürlich Be- und Entlüftet), Bedienung über je 1 Handsender pro Stellplatz und zus. Schlüsselschalter; kurze Zugänglichkeiten von der TG zum jeweiligen Wohngebäude

Elektromobilität: Stellplätze in der Tiefgarage bauseits vorbereitet

Barrierefreiheit
Hauszugänge und Treppenhaus samt Aufzugsanlage sind barrierefrei nach bayerischer Bauordnung, ein Großteil der Wohnungen sind barrierefrei nutzbar.

Schallschutz
effektiver Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 5

Energiekonzept
Vorbildliches Gesamtenergiekonzept mit hochwertiger Wärmedämmung aller Bauteile, Herstellung des KfW 55 EE Standards

Haftungs- und Anlagevorbehalte:

Hinweis
Für den Inhalt sind nur die bis zum Erstellungszeitpunkt dieses Exposés bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Stand April 2025. Spätere Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht ausgeschlossen.

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.

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

Preise

Auf einen Blick

Die Preisliste sowie den aktuellen Verkaufs- bzw. Reservierungsstand können Sie jederzeit über den QR-Code ansehen:

Whg. 9	3-Zimmer | ca. 74 m²	**Whg. 12**	4-Zimmer | ca. 99 m²
Whg. 10	2-Zimmer | ca. 62 m²	**Whg. 13**	4-Zimmer | ca. 118 m²
Whg. 11	3-Zimmer | ca. 89 m²	**Whg. 14**	4-Zimmer | ca. 104 m²

Unser Service im Überblick

Profitieren Sie von unserer Erfahrung und unserem Rundum-Sorglos-Paket:

- Sie erhalten Ihre Eigentumswohnung schlüsselfertig.
- Alle anfallenden Baunebenkosten, wie Grundstückserschließung, Außenanlage, Anschlusskosten und Gebühren sind inklusive.
- Es werden nach Möglichkeit nur regionale Handwerksbetriebe beschäftigt.
- Alle Leistungen, wie in der Baubeschreibung aufgeführt, sind verbindlich.

Baubeginn und Fertigstellung

Im letzten Bauabschnitt werden 6 Wohneinheiten errichtet. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellungen der ersten Wohnungen sind für Anfang 2026 geplant.

Die BSG-Allgäu

Firmenportrait

Die BSG-Allgäu eG hat über 110 Jahre Erfahrung in der Planung, Erstellung, Verwaltung und dem Vertrieb von Immobilien.

Über 7.000 bewirtschafteten Wohnungen sowie mehr als 1.500 gebauten und verkauften Reiheneigenheimen und Eigentumswohnungen in den letzten 15 Jahren ist die Genossenschaft eine der aktivsten und größten Baugenossenschaften in Bayern.

Dabei behalten wir Planung, Bauleitung, Vertrieb und Verwaltung immer in unserer Hand – unser Erfolgsrezept für Ihre Sicherheit.

Wir sind für Sie da:

Thomas Pezely

Tel. 0831 56 117-16
Mobil 0151 52 635 716
pezely@bsg-allgaeu.de

Merken Sie sich Ihre Wunschwohnung gleich vor!

Wir stehen Ihnen außerdem gerne auch in allen anderen Fragen rund um unser Bauvorhaben „Wohnen mit Ausblick“ zur Seite.

Zögern Sie nicht, einen Termin für eine individuelle Beratung mit uns zu vereinbaren.

Wir freuen uns auf Sie!

BSG
ALLGÄU

Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1 · 87437 Kempten-Sankt Mang
Tel. 0831 56117-16 · verkauf@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de