

Kempton

# RESERVIERT: Urbanes Apartment mit Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25062023



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 25062023       |
| Wohnfläche   | ca. 39 m²      |
| Zimmer       | 1              |
| Schlafzimmer | 1              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 1984           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 135.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 110.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.12.2030     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows the website's main page with various sections like "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie" and "Marktpreis".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



A graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Ein erster Eindruck

Urbanes Wohnen – interessante 1-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss in Kempten

### Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in guter Lage von Kempten bietet genau das, was modernes Stadtleben so angenehm macht: eine helle, freundliche Atmosphäre, einen Balkon zum Durchatmen und Entspannen und einen sicheren Tiefgaragenstellplatz – nah am Geschehen und dennoch angenehm ruhig.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als praktischer Rückzugsort in der Stadt oder als attraktive Kapitalanlage: Hier verbinden sich Lage, Komfort und Lebensqualität auf ideale Weise.

### Ausstattung & Highlights:

Heller Wohn- und Schlafbereich mit viel Raum für Individualität

Balkon mit Blick ins Freie – ein kleines Stück Erholung direkt am Wohnraum

Badezimmer, gepflegt, mit Waschmaschinenanschluss und Badewanne

Tiefgaragenstellplatz inklusive – entspannt parken, auch im Winter

Zentral und dennoch ruhig gelegen – alles Wichtige ist schnell erreichbar:  
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Hochschule, Stadtpark und Busverbindungen

### Lage:

In Kempten zu wohnen bedeutet, mitten im Leben zu sein. Die Stadt bietet eine charmante Mischung aus Geschichte, Kultur und modernem Lifestyle. Kurze Wege, lebendige Straßen, und gleichzeitig viel Grün machen diesen Standort so besonders.

Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die kompakte Größe, die zentrale Lage und die gepflegte Ausstattung sprechen eine breite Zielgruppe an.

Fazit:

Ein stilvoller Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz und guter Lage in einer der lebenswertesten Städte des Allgäus. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Ausstattung und Details

- Einbauschränk im Flur
  - sehr geräumiger Balkon mit Blick ins Grüne, ruhig gelegen
  - zentrale Lage in die Innenstadt
  - Waschmaschinenanschluss im Bad
  - Einbauküche als Küchenzeile bereits verbaut
  - Kunststoffrollläden
  - Tiefgaragenstellplatz
  - Kellerraum
  - Fahrradraum
  - Wäschetrockenraum
  - Parkmöglichkeiten vor dem Haus
  - Hausgeld ab 01.01.2025 beträgt 210 € / Monat.
- Heizung und Warmwasservorauszahlung sind darin bereits enthalten.
- Die Wohnung ist vermietet.
- Der Mietzins beträgt 290,-- € / Monat zzgl. 130,-- € Nebenkostenvorauszahlung.  
Dies ergibt eine Warmmiete von 420,-- €.
- Tiefgarage:
- Der Tiefgaragenplatz wird derzeit vom Eigentümer selber genützt und ist daher NICHT in der Miete berücksichtigt.
- Gesamtrücklagen (zum Dezember 2024) 181.331,98 ,-- €

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Alles zum Standort

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute lebendig und modern. Die zweitgrößte Stadt Schwabens steht mit ca. 70.000 Einwohner finanziell gut da. Durch das "Forum Allgäu" mit über 90 Fachgeschäften auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> hat die Stadt sich als Freizeit- ebenso wie Kulturzentrum etabliert.

Das Cambomare entführt Sie in eine Erlebnisschwimmbadwelt mit weitläufiger Saunalandschaft. Ein Multiplex-Kino – das Colosseum Center – lädt Jung und Alt zum Kinobesuch; kleine Bistros und Cafés, zahlreiche Bauwerke und Museen bietet Ihnen ein vielseitig kulturelles Leben.

Zu den jährlichen Höhepunkten in Kempten zählt die Allgäuer Festwoche – als Glanzpunkt des regionalen Wirtschaftslebens – mit ihrem umfangreichen Rahmenprogramm aus Allgäuer Brauchtum und Tradition, Kultur, Sport, uvm.. Des Weiteren werden in der Multifunktionshalle „BigBox“ ganzjährig hochkarätige Veranstaltungen ausgetragen.

Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Nachbarländer Österreich und die Schweiz innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso die bayerische Landeshauptstadt München. Die kreisfreie Stadt verfügt außerdem über eine sehr gute Bahnanbindung. Kempten als Hochschulstandort hat eine sehr große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kinderkrippen, über Kindergärten, diverse Grund- und weiterführende Schulen, Hoch- und Berufsschulen bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.

Mit einem Klinikum und mehreren medizinischen Versorgungszentren, darüber hinaus zahlreichen Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 35 km
- München: 128 km
- Schloss Neuschwanstein: 50 km
- Lindau (Bodensee): 71 km

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25062023 - 87439 Kempten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)