

Kempton

# RESERVIERT: Raum für Ideen: 2,5-Zimmer mit Balkon und Tiefgarage

Objektnummer: 25062015



KAUFPREIS: 267.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25062015                 |
| Wohnfläche   | ca. 67,87 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                        |
| Zimmer       | 2.5                      |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1982                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 267.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Balkon                                              |

Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 71.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.04.2028     | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1982          |



Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



**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: 25062015 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



**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: 25062015 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



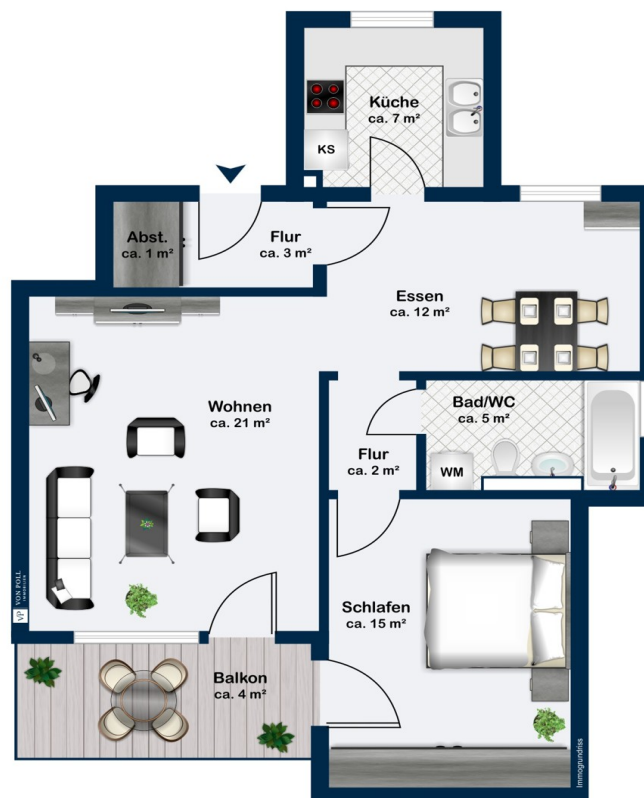
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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: 25062015 - 87439 Kempten

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Ein erster Eindruck

In gut erreichbarer Lage von Kempten bietet diese renovierungsbedürftige 2,5-Zimmer-Wohnung die perfekte Gelegenheit für Individualisten, Kapitalanleger oder handwerklich Begabte. Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein interessantes Wohnobjekt zum Vermieten oder Selbstbezug gestalten. Der Grundriss lässt verschiedene Gestaltungsideen zu. Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zum Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, der zum uneinsehbaren Entspannen einlädt. Von hier aus blicken Sie auf einen idyllischen Tobel, die Rottach, mit Naturgenuss pur. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, und das halbe Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Ankleide.

Die separate Küche kann nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden, ebenso wie das Badezimmer mit Badewanne und Anschluß für die Waschmaschine. Fenster und Außentüren wurden bereits alle auf Kunststoff-Dreifachverglasung umgerüstet. Dank der guten Substanz, der bereits getroffenen Modernisierungsmaßnahmen und des im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatzes ist die Wohnung ein attraktives Projekt mit nachhaltigem Wert.

Die zentrale Lage in Kempten garantiert eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkauf, Bildung und Freizeitangeboten – ideal für Eigennutzer wie auch für Vermietung. Hier verbinden sich Entwicklungschance und Lebensqualität. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnideen nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Ausstattung und Details

- 3 fach verglaste Fenster und Türen (Austausch in 2015)
  - Rollläden an Fenstern und Türen
  - Fahrradkeller
  - Trockenraum
  - 1 Keller
  - 1 Dachbodenabteil
  - Tiefgaragenstellplatz Nr.29
  - Balkon
  - Erdgasheizung aus 2017
- Rücklagen Garagen 39.790,-- €
- Rücklagen Häusergemeinschaft 11, 13, 15 161.998 ,-- €

Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Alles zum Standort

Die Allgäumetropole Kempten zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und ist -nach Augsburg- die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt an der Iller liegt dicht am nördlichen Rand der Alpen und mitten in der Kur- und Ferienregion Allgäu. Die Nachbarländer Österreich, Lichtenstein und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso wie die bayrische Landeshauptstadt München. Als Hochschulstandort ist Kempten der Bildung verpflichtet: diverse Gymnasien, weiterführende Schulen, sowie Fach- und Berufsoberschulen runden das Bild des Bildungsstandortes ab. Auf der anderen Seite ist Kempten -als Wirtschaftsstandort- bei vielen Unternehmen die erste Wahl. In den Bereichen Logistik, Lebensmittelverarbeitung und Maschinenbau hat sich dieser Standort über die Grenzen hinweg einen Namen gemacht. Die Randlage in Bayern und die vergleichsweise große Vielfalt an wirtschaftlichen Aktivitäten sorgen somit für ein stetiges Wachstum der Stadt.

Die kreisfreie Stadt Kempten ist das Oberzentrum der Region Allgäu und insofern bestens vernetzt. Über die tangierende Autobahn erreicht man zügig die Landeshauptstadt München, oder den beliebten Allgäu Airport in Memmingen. Weitere Bundesstraße führen in Richtung Lindau, Füssen oder Oberstdorf. Im innerörtlichen Verkehr sorgt der gut ausgebaute Mittlere Ring für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Darüber hinaus gewährleistet eine mannigfaltige Anzahl an Buslinien eine gute Bedienung der Stadt und des Umlandes mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

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

Objektnummer: 25062015 - 87439 Kempten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25062015 - 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)