

Kempten

RESERVIERT: Designerwohnung im Kemptener Westen

Objektnummer: 24062006



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	24062006
Wohnfläche	ca. 96 m²
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999

Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	03.05.2028
Befuerung	Fernwärme

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	67.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²	Verkaufszeit
1. Objekt	120 m²	4.150€	34,6€	120 Tage
2. Objekt	150 m²	315.250€	2.102€	180 Tage
3. Objekt	180 m²	600.000€	3.333€	240 Tage

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

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Wir bilden aus 2024
BELLEVUE Best Property Award 2024
Allgäu MARKEN PARTNER
Karburos Compliance
Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.
Capital Top-Makler Kempten
FOCUS TOP 2022
VP

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein modernes und durchdachtes Wohnkonzept, das nicht alltäglich gestaltet ist? Da haben wir im Kemptener Westen in begehrter Lage vielleicht genau das Richtige für Singles und Paare. Ruhig gelegen, inmitten eines Wohngebietes, können wir Ihnen eine moderne, hochwertig ausgestattete Maisonette Wohnung für anspruchsvolle Wohnungssuchende präsentieren. Wohnen Sie hier auf zwei Ebenen. Zum Angebot stehen drei Zimmer, davon ein Schlafzimmer mit integriertem Bad im Hotelstil, sowie ein hochwertiges Gäste WC. Eine moderne und funktional gestaltete Küche verbleibt in der Wohnung und befindet sich in einem großen Wohn-, Essraum mit direktem Zugang zur ca. blickgeschützten, 20 m² großen Dachterrasse. Versammeln Sie hier Ihre Gäste in tollem Ambiente zum gemeinsamen Kochen, Essen oder Chillen auf der Außenfläche. Weitere Besonderheiten: Klappläden im Schlafzimmer, sowie Außenjalousien im Wohnzimmer sorgen für angenehme Licht- und Temperaturregelung in den Innenräumen. Wohlige Wärme liefert eine effiziente Fernwärmezentralheizung. Damit sind Sie energetisch für diese Wohnung bestens aufgestellt. Haben wir Sie neugierig gemacht? Sie sind zu einem Besichtigungstermin hiermit herzlich eingeladen.

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

Modernisierte 3-Zimmer- Maisonettewohnung mit 96 m²:

- Haus mit 10 Parteien
- Fernwärmezentralheizung
- luxuriöses Bad (im Schlafzimmer integriert)
- schöne 20 m² große Dachterrasse
- separates Gäste-WC
- Einbauküche
- diverse Einbauschränke
- Außenjalousien im Wohnzimmer
- Klappläden im Schlafzimmer
- Garage kann angemietet werden (derzeit 60 Euro)

Hausgeld und Rücklagen:

- Hausgeld ca. 331€/mtl.
- umlagefähig Nebenkosten ca. 190,00 €/mtl.
- Zuführung zur Instandhaltungsrücklage ca. 98 €/mtl.
- Rücklagen gesamt ca. 136.000 Euro (Stand 31.12.2022)
- Rücklagen Wohnung ca. 5.800 Euro (Stand 31.12.2022)

Objektnummer: 24062006 - 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 Bundesstraßen 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.

Objektnummer: 24062006 - 87439 Kempten

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.5.2028. Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 24062006 - 87439 Kempten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com