

Kempton

# Gepflegte Wohnung mit Fernblick

Objektnummer: 24062032



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24062032 - 87437 Kempten

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

Objektnummer: 24062032 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062032	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	7	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Baujahr	1964		

Objektnummer: 24062032 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	147.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.10.2029	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24062032 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062032 - 87437 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: 24062032 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062032 - 87437 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: 24062032 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Peer Biesemer

WIR BILDEN AUS  
2024

BELLEVUE  
Best Report  
2024

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Karlberg Compliance  
Best-Praxis  
Customer Compliance  
2024

CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN

DEKRA  
PROTECTOR

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

Capital  
ANLAGEPLUS  
Top-Makler Kempten  
★★★★★  
Mehrwert für  
von Poll Immobilien

FOCUS  
TOP  
REALESTATE  
PROFESSIONALS  
2024

VP  
TOP  
REALESTATE  
PROFESSIONALS  
2024

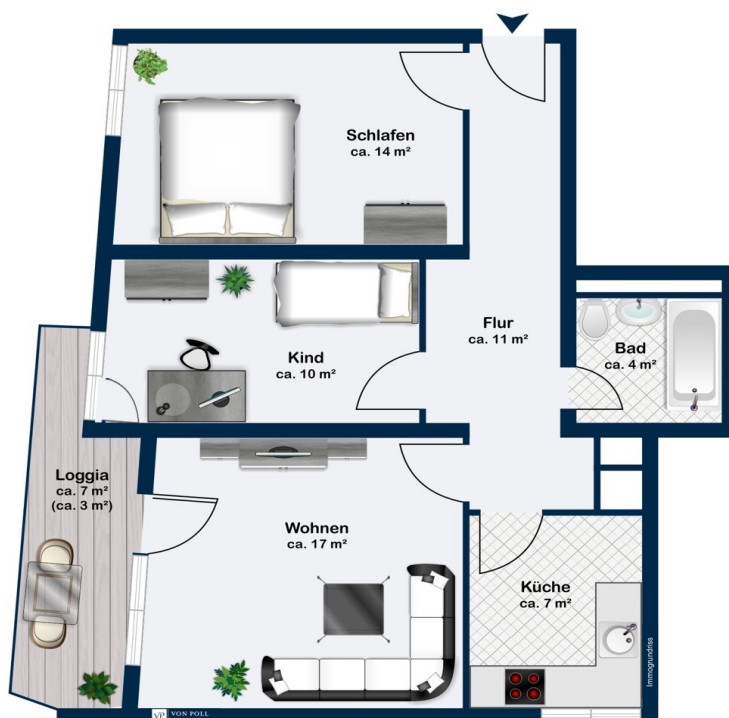
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
kempten@von-poll.com

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

Objektnummer: 24062032 - 87437 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: 24062032 - 87437 Kempten**

## Ein erster Eindruck

Diese sehr gepflegte Wohnung in grüner Umgebung und siebten Stock bietet einen tollen Fernblick und überzeugt durch ihre gute Verkehrsanbindung, beispielsweise Richtung München und zur A7. Dies macht diese Immobilie besonders attraktiv für alle, die auf das Auto angewiesen sind und schnell die Stadt verlassen möchten. Eine schöne und zweckmäßige Küche ist im Kaufpreis enthalten – ideal für alle, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten. Ein modernes Bad bietet zusätzlichen Komfort und erhöht den Wohlfühlfaktor. Ein Kellerraum stellt zusätzlichen Stauraum zur Verfügung. Zahlreiche Parkmöglichkeiten an der Immobilie sorgen für größtmögliche Parksicherheit. Gut erreichbar ist die Innenstadt von Kempten mit Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Wohnung punktet energetisch durch den Fernwärmeanschluss. Zusätzlich befindet sich ein Glasfaseranschluss für schnelles Internet bereits im Haus. Gut erreichbar ist das siebte Stockwerk mit dem Aufzug. Dieser macht die Wohnung auch für ältere Menschen ideal zugänglich. Ob als Single, Paar oder für Kapitalanleger – diese Wohnung ist perfekt geeignet zum Selbstbewohnen oder als Investition. Genießen Sie den Komfort und die Lebensqualität dieser interessanten Immobilie! Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24062032 - 87437 Kempten

## Ausstattung und Details

3-Zimmer-Wohnung im Hochhaus mit Balkon 7,2 m<sup>2</sup>

2021 modernisiert

7. Stock - insgesamt 9 Etagen

- Keller 3 m<sup>2</sup>

- Aufzug 2009 umgebaut

- barrierearm

- Glasfaser Anschluss im Haus

- Hausmeisterservice für Garten, Schneeräumen und Treppenhausreinigung

Rücklagen Stand 31.12.2022:

Wohnung ca. 8.651,-- €

Haus ca. 276.472,--€

Hausgeld Stand 2023:

200,-- € davon Erhaltungsrücklage ca. 28,-- €, umlegbare Nebenkosten ca. 117,00 €

Objektnummer: 24062032 - 87437 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: 24062032 - 87437 Kempten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24062032 - 87437 Kempten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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