

Kempton

# NEUER Preis: Klösterliches Renditeobjekt

Objektnummer: 24062026



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 588 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 21 • GRUNDSTÜCK: 852 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24062026 - 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: 24062026 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062026	Kaufpreis	1.100.000 EUR
Wohnfläche	ca. 588 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	21		
Schlafzimmer	13		
Badezimmer	8		
Baujahr	1765	Modernisierung / Sanierung	2023
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24062026 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24062026 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062026 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Objektnummer: 24062026 - 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)



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team**

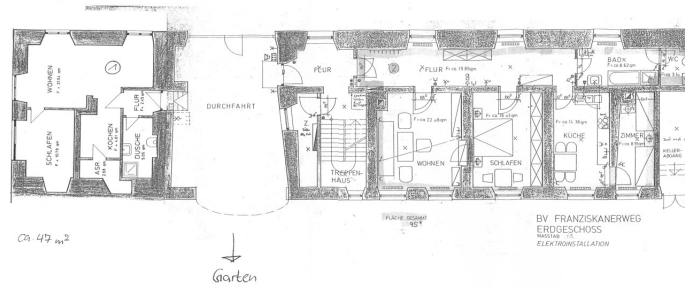
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

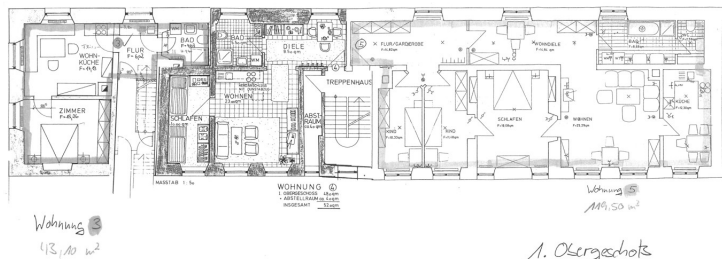
Logos displayed: WIR BILDEN AUS 2024, BELLEVUE Best Reports 2024, Allgäu MARKEN PARTNER, Kerberos Compliance, CITY MANAGEMENT KEMPTEN, DEKRA, Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten, Capital ANLAGEPLUS Top-Makler Kempten, TOP ANLAGEPLUS 2024, VP 5 SEITEN 2024.

Objektnummer: 24062026 - 87437 Kempten

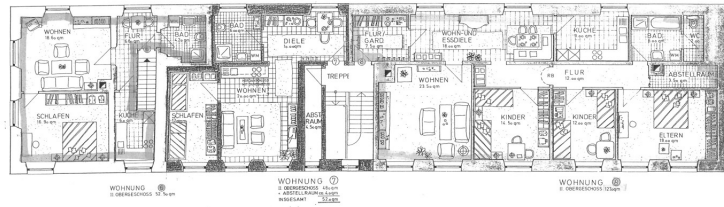
## Grundrisse



Erdgeschoss







2. Obergeschoss

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: 24062026 - 87437 Kempten

## Ein erster Eindruck

Einzige Investitionsmöglichkeit: Denkmalgeschütztes Gebäude in Kempten Wir freuen uns, Ihnen eine einmalige Gelegenheit vorstellen zu dürfen: Investieren Sie in eine historische Klosteranlage in Kempten, eingebettet in einer ruhigen und malerischen Umgebung. Dieses denkmalgeschützte Gebäude besticht durch seinen einzigartigen Charme und seine historische Bedeutung. Die Klosteranlage umfasst acht Wohneinheiten. Die Wohnungen sind derzeit gut vermietet, was für eine stabile und langfristige Einnahmequelle sorgt. Die Klosteranlage befindet sich in einer guten und ruhigen Lage von Kempten. Umgeben von Grünstreifen und alten Bäumen bietet das Anwesen einen Ort der Ruhe und Erholung. Gleichzeitig ist die Innenstadt von Kempten mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und gastronomischen Highlights schnell erreichbar. Neben den Wohngebäuden umfasst die Klosteranlage auch Gartenflächen. Diese laden nicht nur die Bewohner zum Verweilen und Entspannen ein, sondern bietet auch die Möglichkeit für gemeinsame Aktivitäten und Events. Ein idyllischer Ort, der sowohl den Charme vergangener Zeiten als auch den Komfort der Moderne vereint. Ihre Vorteile auf einen Blick: •Historische Klosteranlage: Einzigartiger Charme und Denkmalstatus •Gute Vermietung: Acht Wohneinheiten mit stabilen Mieteinnahmen •Attraktive Lage: Ruhig und dennoch nah an der Innenstadt von Kempten •Grünanlage: Idyllische Außenanlage für Entspannung und Erholung Investieren Sie in eine Immobilie mit Geschichte und Zukunft. Diese Klosteranlage in Kempten bietet nicht nur eine sichere Kapitalanlage, sondern auch die Möglichkeit, Teil eines einzigartigen kulturellen Erbes zu werden. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und investieren Sie in ein Stück Geschichte in einer der schönsten Regionen Bayerns. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24062026 - 87437 Kempten

## Ausstattung und Details

- Denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus als Teil einer ehemaligen Klosteranlage
  - Sanierung/Umbau 1982
  - Teilunterkellerung mit einem Gewölbekeller
  - jede Wohnung hat eine eigene Etagenheizung, erneuert in 2023
- Mieteinnahmen von 3.681,95 € monatlich  
Mieteinnahmen von 44.183,40 € jährlich (Nettokaltmieten)
- Die Nebenkosten von Heizung, Warmwasser, Strom und Internet/Telefon werden direkt von den jeweiligen Mietern getragen.
- Der Kaltwasserverbrauch und die anderen umlegbaren Nebenkosten werden über die Mietnebenkosten abgerechnet.
- Eine Hausverwaltung ist derzeit nicht in die Abrechnung involviert.

Objektnummer: 24062026 - 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 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: 24062026 - 87437 Kempten

## Weitere Informationen

**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: 24062026 - 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)