

Kempton / Steufzgen

# Investment am Steufzger Weiher

Objektnummer: 24062028a



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

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

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062028a	Kaufpreis	245.000 EUR
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1970	Modernisierung / Sanierung	2023
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	74.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2028	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## 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

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024  
BELLEVUE Beste Bungalow Agente 2024  
Allgäu MARKEN PARTNER  
Karlberos Compliance  
CITY MANAGEMENT KEMPTEN  
DEKRA  
Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.  
Capital Top-Makler Kempten  
FOCUS TOP 1000 UNTERNEHMER 2024

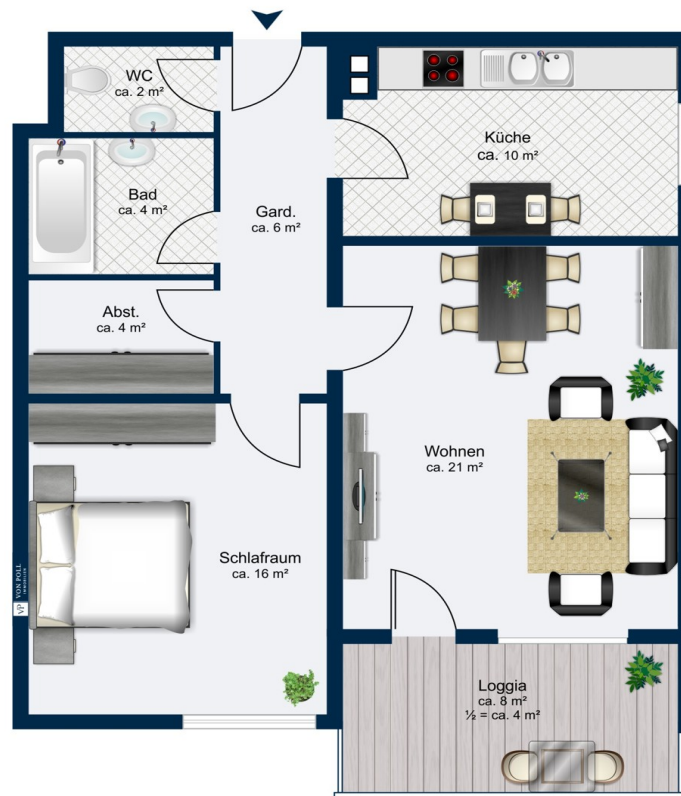
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## 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: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen eine schön gelegene 2-Zimmer-Wohnung in Kempten anbieten zu können. Diese könnte das ideale Zuhause für Singles, Paare oder Senioren sein. Sie befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren guten Zustand. Sie ist für Kapitalanleger hochinteressant, da sie aufgrund ihrer derzeitigen Vermietung regelmäßige Mieteinnahmen garantiert. In der Wohnung befindet sich ein praktischer Abstellraum. Darüber hinaus gibt es einen Kellerraum. Ideal zum Verstauen all jener Dinge, die man nicht in der Wohnung haben möchte. Parkplatzsorgen gehören hier der Vergangenheit an. Sie erwerben auch eine Garage, die dieses Problem nimmt. Das Haus verfügt über eine Vollwärmeschutzsanierung (2022) und ist bereits an das umweltfreundliche Fernwärmenetz angeschlossen, das eine effiziente und kostengünstige Energieversorgung gewährleistet. Die Lage der Wohnung erfüllt viele Wünsche: in gut erreichbarer Nähe gibt es eine Nahversorgung mit Hausarzt, Apotheke, und Einkaufsmöglichkeiten. Auch ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar. Somit ist die Lage für junge Paare attraktiv. Zudem haben Sie den Steufzger Weiher unmittelbar vor der Haustür. Ein Ort zum Entspannen, spazieren gehen und genießen. Von hier aus erreichen Sie mit dem öffentlichen Nahverkehr recht schnell das Zentrum Kemptens. Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine gepflegte Immobilie zu investieren, die Ihnen langfristig stabile Erträge sichern kann. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung in Kempten!



Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## Ausstattung und Details

2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses  
direkt am Steufzger Weiher:

- großzügiges, helles Wohnzimmer
- Küche ist als Wohnküche nutzbar
- alle Fenster verfügen über Rollläden
- praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Baujahr 1970
- eigene Garage
- Fernwärme
- Aufzug
- Balkon

Derzeitige NKM: 500,00 €/mtl. zzgl. 45 € Garagenmiete. Die letzte Mieterhöhung fand  
zum 01.10.2023 statt.

Rücklagen zum 31.12.2023: ca. 179.000,00 € für das Haus und ca. 5062 € für die  
Garagen.

Die Erneuerung der Tragseile für den Aufzug erfolgen im Jahr 2024 und werden aus den  
Erhaltungsrücklagen bezahlt.

Objektnummer: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## 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: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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: 24062028a - 87435 Kempten / Steufzgen

## 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)