

Kempton

# Großzügige moderne 3-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 24062014



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24062014 - 87437 Kempten

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

Objektnummer: 24062014 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062014
Wohnfläche	ca. 119 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062014 - 87437 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	76.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.08.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Pelletheizung		

Objektnummer: 24062014 - 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: 24062014 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 24062014 - 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: 24062014 - 87437 Kempten

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062014 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Peer Hessemer

**WIR BILDEN AUS 2024**

**BELLEVUE**  
Biele Dingsdorf  
Agnate  
2024

**Allgäu**  
MARKEN  
PARTNER

**Karlberos Compliance**  
Best Places  
Compliance Conference  
2023

**CITY MANAGEMENT  
KEMPTEN**

**DEKRA**  
PREMIER

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

**Capital**  
AUSZEHNER  
Top-Makler Kempten  
★★★★★  
Preiswürdigste  
von Poll Immobilien

**TOP**  
BÜRO  
MAGAZIN  
2024

**VP**  
★★★★★

**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: 24062014 - 87437 Kempten

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in Kempten im Ortsteil Sankt Mang in der geräumigen 3-Zimmer-Wohnung. In zentraler Lage bietet diese Wohnung auf ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für individuelle Wohnideen. Das moderne Objekt aus dem Baujahr 2016 besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität und einen gepflegten Zustand. Die Wohnung befindet sich in einer optisch ansprechenden Wohnanlage, die über einen Aufzug, einen separaten Fahrradraum, einen Wäschetrockenraum, einen Müllsammelraum, sowie einen Tiefgaragenstellplatz verfügt. In den Wohnräumen wurde hochwertiges Vinylparkett verlegt, das Wärme und Gemütlichkeit ausstrahlt und zudem sehr strapazierfähig und pflegeleicht ist. Das Schlafzimmer ist kompakt gestaltet und wohnlich. Das Badezimmer und auch das Gäste-WC sind modern und zeitlos und sehr ansprechend. Hochwertige Sanitäreinrichtungen wurden hier verbaut. Mit dem praktischen Abstellraum in der Wohnung haben Sie zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus rundet ein gut geschnittener Kellerraum das Angebot ab. Ein Highlight der Immobilie ist der nach Westen ausgerichtete Balkon, der zum entspannten Verweilen im Freien einlädt. Der Balkon ist mit einer großen elektrischen Markise ausgestattet, die vor Sonneneinstrahlung schützt. Die Wohnung wird über eine moderne Pellet-Zentralheizung beheizt, die für effiziente Wärme sorgt und die Heizkosten niedrig hält. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre großzügige Raumgestaltung, die hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage. Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die nach einem modernen und gepflegten Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung.

Objektnummer: 24062014 - 87437 Kempten

## Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 2016
  - Tiefgaragenstellplatz
  - Aufzug
  - Fahrradraum
  - Wäschetrockenraum im Keller
  - Abstellraum in der Wohnung und im Keller
  - Pellet-Zentralheizung
  - große elektrische Markise mit Windmelder
  - Balkon in Westausrichtung
  - Rollläden
  - Vinylparkett in den Wohnräumen
  - Badmöbel
  - Raumhöhe von 2,60 m
- Rücklagen Stand 31.12.2023:  
insgesamt: ca. 60.254,00 Euro  
Wohnung: ca. 1.524,00 Euro  
Tiefgarage: ca. 150,00 Euro  
Hausgeld (Wohnung + Tiefgarage):  
insgesamt: ca. 325,00 Euro  
umlagefähig auf den Mieter: ca. 233,00 Euro  
Erhaltungsrücklagen ca. 34,-- €

Objektnummer: 24062014 - 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.



Objektnummer: 24062014 - 87437 Kempten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 76.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24062014 - 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)