

Kempton

# Ein Zimmer reicht!

Objektnummer: 24062030



KAUFPREIS: 154.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 39 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062030
Wohnfläche	ca. 39 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	154.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	123.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.01.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24062030 - 87439 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

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

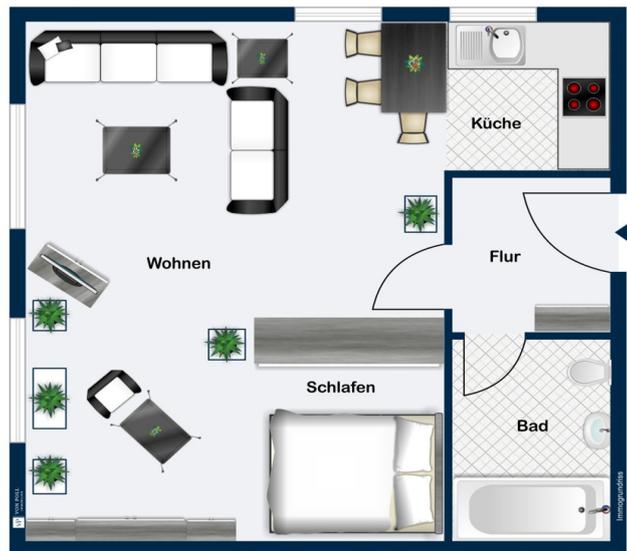
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Objektnummer: 24062030 - 87439 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: 24062030 - 87439 Kempten

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Ein-Zimmer-Apartment in Kempten! Diese gemütliche Wohnung bietet alles, was Sie für ein angenehmes Wohnen benötigen. Mit einer Größe von ca. 39 m<sup>2</sup> ist sie perfekt für Studenten, Auszubildende oder Singles geeignet, die Wert auf eine zentrale und gut erreichbare Lage legen. Das Apartment befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, die Ihnen dennoch eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt und die Universität bietet. Mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen und Orte des täglichen Bedarfs. Wohnkomfort Der Wohnbereich ist hell und freundlich gestaltet, die Westausrichtung sorgt für eine angenehme Nachmittagssonne. Hier können Sie nach einem langen Tag an der Hochschule oder im Job entspannen und die Ruhe genießen. Ausstattung Das Apartment verfügt eine funktionale Küche, die Ihnen alle Möglichkeiten zum Kochen und Genießen bietet. Ein Badezimmer mit Wanne rundet das Angebot ab. Die Raumaufteilung ermöglicht es Ihnen, den Wohnraum individuell und nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten. Alles was in der Wohnung keinen Platz findet, können Sie im zugehörigen Kellerraum verstauen. Parkplatzsorgen gehören hier ebenfalls der Vergangenheit an. Wann immer Sie nach Hause kommen, wartet ein Garagenstellplatz direkt im Haus auf Sie. Ideal für Studenten und Auszubildende Dank der guten Erreichbarkeit der Hochschule ist die Wohnung besonders attraktiv für Studenten. Aber auch Auszubildende und junge Berufstätige werden die Vorzüge dieser Lage zu schätzen wissen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Stadtleben und Entspannung. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Apartment persönlich vorstellen zu dürfen. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kempten!

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

## Ausstattung und Details

- Ein-Zimmerappartement in einem Haus aus dem Baujahr 1990
- 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Badezimmer und Flur
- Nord-West Ausrichtung
- Kellerraum
- Garagenstellplatz im Haus
- gute Anbindung an den ÖPNV

Hausgeld: 268,93 Euro ( 230,00 Euro + 38,93 Euro Rücklagen)

Rücklagen gesamt: 10.937,15 Euro (Stand 31.12.2023)

Rücklagen Wohnung: 1.277,46 Euro (Stand 31.12.2023)

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

## Alles zum Standort

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute quietschlebig und modern. Die zweitgrößte Stadt Schwabens steht mit ca. 70.000 Einwohner finanziell gut da. Durch das "Forum Allgäu" mit über 90 Fachgeschäften auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> hat die Stadt sich als Freizeit- ebenso wie Kulturzentrum etabliert. Das Cambomare entführt Sie in eine Erlebnisschwimmbadwelt mit weitläufiger Saunalandschaft. Ein Multiplex-Kino – das Colosseum Center – lädt Jung und Alt zum Kinobesuch; kleine Bistros und Cafés, zahlreiche Bauwerke und Museen bietet Ihnen ein vielseitig kulturelles Leben. Zu den jährlichen Höhepunkten in Kempten zählt die Allgäuer Festwoche – als Glanzpunkt des regionalen Wirtschaftslebens – mit ihrem umfangreichen Rahmenprogramm aus Allgäuer Brauchtum und Tradition, Kultur, Sport, uvm.. Des Weiteren werden in der Multifunktionshalle „BigBox“ ganzjährig hochkarätige Veranstaltungen ausgetragen. Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Nachbarländer Österreich und die Schweiz innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso die bayerische Landeshauptstadt München. Die kreisfreie Stadt verfügt außerdem über eine sehr gute Bahnanbindung. Kempten als Hochschulstandort hat eine sehr große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kinderkrippen, über Kindergärten, diverse Grund- und weiterführende Schulen, Hoch- und Berufsschulen bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten. Mit einem Klinikum und mehreren medizinischen Versorgungszentren, darüber hinaus zahlreichen Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt. Entfernungen in die nächst größeren Städte: -Oberstdorf: 40 km - Memmingen: 35 km -München: 128 km -Schloss Neuschwanstein: 50 km -Lindau (Bodensee): 71 km

Objektnummer: 24062030 - 87439 Kempten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 123.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24062030 - 87439 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)