

Durach

# Sonniges Wohnen mit Extra-Atelier

Objektnummer: 24062031



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 64 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

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

Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062031
Wohnfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.08.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach


## Die Immobilie





Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

## 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: 24062031 - 87471 Durach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

## 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: 24062031 - 87471 Durach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Peer Biesemer

WIR BILDEN AUS  
2024

BELLEVUE  
Best Property  
2024

Allgäu  
MARKEN  
PARTNER

Karlberg Compliance  
Best Places  
Customer Compliance  
2024

CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN

DEKRA  
PROTECTOR

Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.

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

TOP  
ANLAGEPLUS  
PROTECTOR  
2024

VP  
ANLAGEPLUS  
PROTECTOR  
★★★★★

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: 24062031 - 87471 Durach**

## Ein erster Eindruck

Im Herzen von Durach, in einer kleinen Wohneinheit, erwartet Sie eine charmante und behagliche 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss, die durch ihre offene und helle Architektur besticht. Die nach oben hin geöffnete Dachhöhe verleiht dem Wohnbereich ein großzügiges Raumgefühl, das durch die großen Dachflächenfenster, ausgestattet mit elektrischen Rollläden, noch unterstrichen wird. Genießen Sie entspannte Stunden auf dem eigenen Balkon in zentraler Lage. Im Kaufpreis ist eine Einbauküche enthalten. Diese ist modern ausgestattet mit einem Cerankochfeld, Spülmaschine und Kühlschrank – ideal für gemütliche Kochabende oder für alle, die gleich einziehen und sich wohlfühlen möchten. Ein Tiefgaragenstellplatz mit einem 11 KW Stromanschluss ist im Preis enthalten, was zusätzlichen Komfort bietet und E-Auto-Fahrer sehr interessieren dürfte. Diese Wohnung ist ein ideales Zuhause für Singles und Paare, die auf der Suche nach attraktivem und finanzierbarem Eigentum sind. Aufgrund großer Beliebtheit von Durach wäre diese Wohnung auch für Kapitalanleger von Interesse. Konnten wir Ihr Interesse wecken? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

## Ausstattung und Details

- 2 - Zimmer Wohnung in einem 5-Familien Haus aus dem Jahr 1998
- zusätzliches kleines Studio unter dem Dach
- Nahwärme von einem kleinen Gasheizwerk für 2 Häuser
- ein Tiefgaragenstellplatz mit 11 KW Stromanschluss
- Kelleranteil
- Zentrale, aber ruhige Lage in Durach
- Einbauküche mit neuer Geschirrspülmaschine im Kaufpreis enthalten
- kurzfristige Übernahme möglich

Hausgeld Wohnung: 235,00 € davon ca. 185,00 € auf den Mieter umlegbar

Hausgeld TG: 11,00 € davon ca. 5,00 € auf den Mieter umlegbar

Rücklagenstand zum 31.12.2022: 17.018,08 € davon 1.208 € für die Wohnung.



Objektnummer: 24062031 - 87471 Durach

## 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: 24062031 - 87471 Durach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2029. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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: 24062031 - 87471 Durach

## 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)