

Kempton

# Vermietete Wohlfühloase in Innenstadtne

Objektne: 24062036



KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24062036 - 87435 Kempten

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

Objektnummer: 24062036 - 87435 Kempten

## Auf einen Blick

Objektnummer	24062036
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	419.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24062036 - 87435 Kempten

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	64.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.10.2024	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24062036 - 87435 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: 24062036 - 87435 Kempten

## Die Immobilie

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

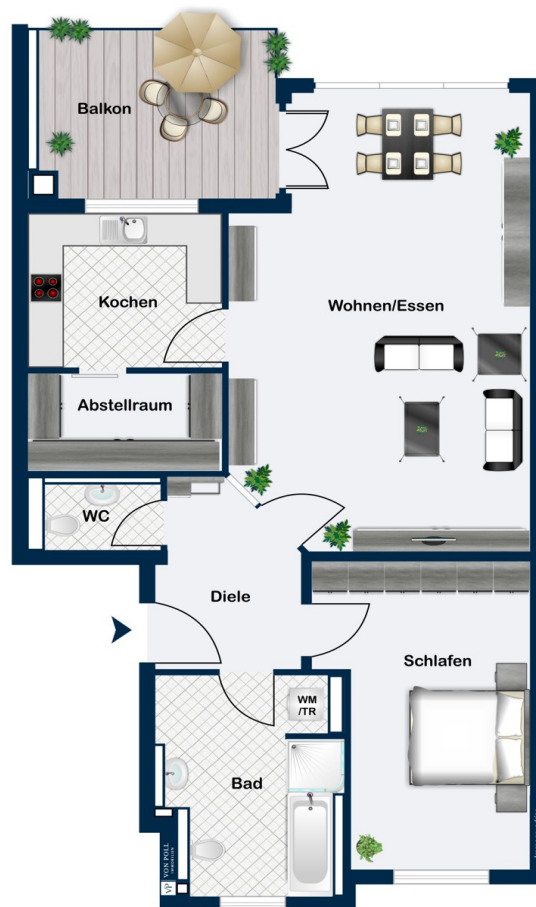
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

Objektnummer: 24062036 - 87435 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: 24062036 - 87435 Kempten

## Ein erster Eindruck

Diese moderne und hochwertige, seit dem 01.05.2022 vermietete 2-Zimmer-Wohnung in Kempten, bietet Ihnen eine attraktive Wohnlage in unmittelbarer Zentrumsnähe, in ruhiger Stadtlage. Das Wohnhaus vermittelt sofort einen sehr gepflegten, neuwertigen Eindruck. Renovierungsstau gibt es hier keinen. Das Haus wird hauptsächlich von Eigentümern bewohnt. Der durchdachte Grundriss, die hochwertig verbauten Materialien, die Fußbodenheizung und die energetisch bestmögliche Isolierung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und maximale Nutzung des Wohnraums. Clever geplant wurde der großzügige Abstellraum direkt bei der Küche, um zusätzlichen Stauraum zu generieren. Ein separates Gäste-WC erhöht den Komfort für Sie und Ihre Gäste. Der großzügige, überdachte Balkon bietet einen herrlichen Blick in einen schönen, von den Bewohnern nutzbaren parkähnlichen Garten und lädt zum Entspannen ein. Ein Aufzug führt direkt von den Wohnetagen ins Untergeschoss zu den Kellerräumen und der Tiefgarage, was den Alltag besonders angenehm gestaltet. Es besteht die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz zum Preis von 20.000,- € zu erwerben, der für zusätzlichen Komfort sorgt. Diese Immobilie ist ideal für anspruchsvolle Menschen, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten. Sie ist derzeit gut vermietet. Kapitalanleger aufgepasst. Haben wir Sie angesprochen? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 24062036 - 87435 Kempten

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2009
- 9 Wohnungen pro Eingang (Wirtschaftsgemeinschaft aus 2 Häusern)
- 2 - Zimmerwohnung mit Balkon im Erdgeschoss
- ruhige, aber zentrale Lage
- sehr gepflegtes Haus
- Parkettboden in den Wohnräumen
- ein Tiefgaragenstellplatz kann für 20.000 € hinzuerworben werden
- die Fassade wurde 2022 neu gestrichen
- Miete Wohnung: seit 01.05.2023 960,00 €  
ab 01.05.2025 1.060,00 €
- Miete Tiefgaragenstellplatz: 70,00 €
- Hausgeld Wohnung: 220,00 €, davon sind 172,83 € auf den Mieter umlegbar
- Hausgeld Tiefgarage: 20,00 €, davon sind 7,91€ auf den Mieter umlegbar
- Zuführung Rücklagen für die Wohnung: 53,75 € mtl.
- Zuführung Rücklagen für den Tiefgaragenstellplatz: 2,50 € mtl.

Objektnummer: 24062036 - 87435 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: 24062036 - 87435 Kempten

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.10.2024. Endenergieverbrauch beträgt 64.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. 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: 24062036 - 87435 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)