

Kempton

Großzügige moderne 3-Zimmer-Wohnung

Property ID: 24062014



LIVING SPACE: ca. 119 m² • ROOMS: 3

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

At a glance

Property ID	24062014
Living Space	ca. 119 m ²
Available from	According to the arrangement
Floor	2
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	1 x Underground car park

Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 6 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	76.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	26.08.2025	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled		

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

The property



**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

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

The property




Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

The property



Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

The property



Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024

BELLEVUE
Beste Bausparte
2024

Allgäu
MARKEN PARTNER

Karlberg Compliance
Beste Mittel-
Unternehmens-Compliance
2023

CITY MANAGEMENT KEMPTEN

DEKRA

Leidenschaftlich
offizieller Sponsor
des FC Kempten.

Capital
AUSZEICHNUNG
Top-Makler Kempten
★★★★★
ausgewählt von
von Poll Immobilien

TOP
WIRTSCHAFTSZEITUNG
2024

VP
★★★★★

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

A first impression

Herzlich willkommen in Kempten im Ortsteil Sankt Mang in der geräumigen 3-Zimmer-Wohnung. In zentraler Lage bietet diese Wohnung auf ca. 119 m² 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.

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

Details of amenities

- 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,-- €

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

All about the location

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

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2025. Endenergiebedarf beträgt 76.60 kwh/(m²*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.

Property ID: 24062014 - 87437 Kempten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com