

Kempton

# Wohnung in Innenstadtlage als Kapitalanlage

*CODICE OGGETTO: 24062019*



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 64 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24062019	Prezzo d'acquisto	239.000 EUR
Superficie netta	ca. 64 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1986	Caratteristiche	Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	104.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## La proprietà



**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)

**CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten**

## Una prima impressione

Kapitalanleger aufgepasst: investieren Sie Ihr Geld in diese sicher vermietete Zwei-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Kempten. Diese helle, gut geschnittene Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Lage im Zentrum von Kempten, sondern verfügt neben einem Balkon auch über einen Tiefgaragenplatz, so dass Parkplatzsorgen der Vergangenheit angehören und Sie Ihr Auto auch bequem bei der Immobilie stehenlassen können. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es Ihnen, Ihre Ziele umweltfreundlich zu erreichen. Alternativ können Sie auch auf das Fahrrad umsteigen und die Stadt auf zwei Rädern erkunden. Mit einer Fläche von ca. 64 Quadratmetern bietet sie Paaren und Singles ausreichend Platz für individuelle Entfaltung. Derzeit ist die Wohnung gut vermietet. Das Wohnhaus vermittelt einen gepflegten Eindruck. Hier können Sie sich sofort zuhause fühlen. Eine weitere Annehmlichkeit bietet der Aufzug, mühsames Treppensteigen kann hier entfallen. Diese Wohnung zeichnet sich durch die bequeme Erreichbarkeit sämtlicher Annehmlichkeiten, wie Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und ärztliche Versorgung aus. Diese sind bequem zu Fuß erreichbar, was Ihren Alltag ungemein erleichtert. Dank der zentralen Lage sind Sie immer nur einen Katzensprung von allem entfernt. Profitieren Sie in Kempten von den zahlreichen Angeboten und Freizeitmöglichkeiten, wie kulinarischen Highlights, kulturellen Veranstaltungen oder sportlichen Aktivitäten - hier ist für jeden etwas dabei. Diese interessante Etagenwohnung bietet nicht nur eine hervorragende Lebensqualität, sondern auch eine ausgezeichnete Investition in Ihre Zukunft. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir sind sicher, dass diese Wohnung eine gute Investitionsgelegenheit bietet.



CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## Dettagli dei servizi

- Tiefgaragenplatz Nr.7
  - Innenstadtlage
  - 2.Obergeschoss (von 5 Geschossen)
  - Balkon
  - Kellerraum
  - Aufzug
  - Trockenraum
  - Waschraum
  - Fahrradraum
- Hausgeld beträgt ab 01/24 300,-- € / Monat  
Davon Rücklagen 41,38 €  
Rücklage: 23.621,-- € (Stand 12/23)  
Derzeitige Vermietung:  
500,-- € Miete netto kalt  
230,-- € Nebenkosten  
50,-- € Tiefgaragenplatz  
gesamt 780 ,-- €  
letzte Erhöhung: Januar 2023  
Mietvertrag geschlossen in 05/2007

**CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten**

## Tutto sulla posizione

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, sowie dem vorhandenen Bahnhof in Zentrumsnähe.

**CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 104.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

CODICE OGGETTO: 24062019 - 87435 Kempten

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)