

Kempten (Allgäu)

Haus im Haus: Ihr Traumhaus

Número da propriedade: 24062023



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 620.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m² • QUARTOS: 8

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Numa vista geral

Número da propriedade	24062023	Preço de compra	620.000 EUR
Área	ca. 160 m ²	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	8	Modernização / Reciclagem	2012
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 0 m ²
Ano de construção	1990	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	90.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	01.02.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



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

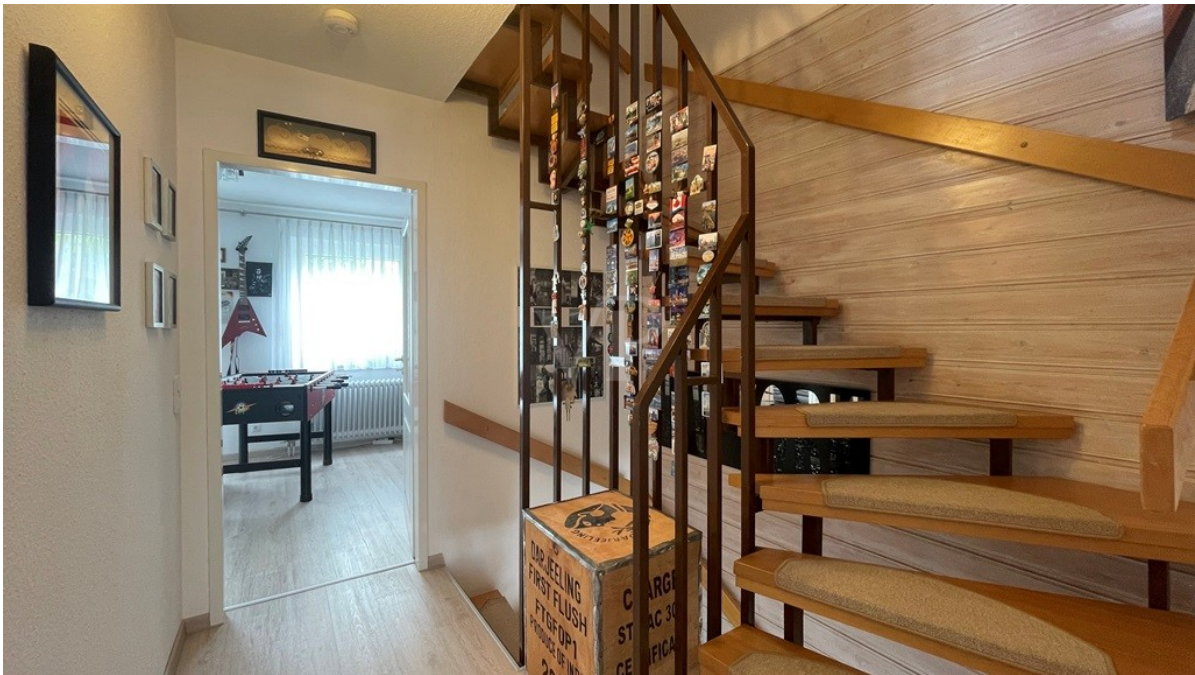
Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, a desktop monitor and a smartphone display the Von Poll Immobilien website. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is provided.

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Peer Biesemer

WIR BILDEN AUS
2024

BELLEVUE
Best Report
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
★★★★★
empfohlen für
von Poll Immobilien

TOP
REALESTATE
PROCESSES
2024

VP
TOP
REALESTATE
PROCESSES
2024

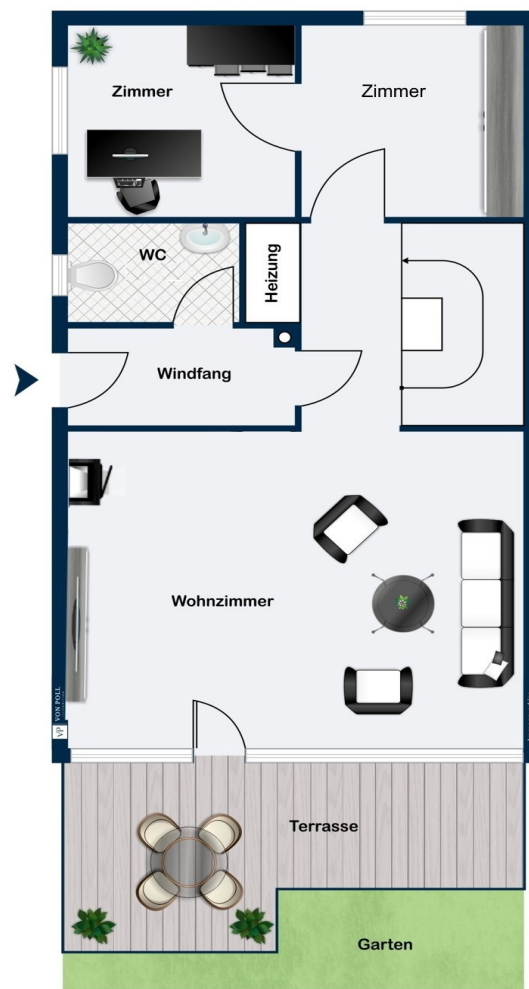
Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

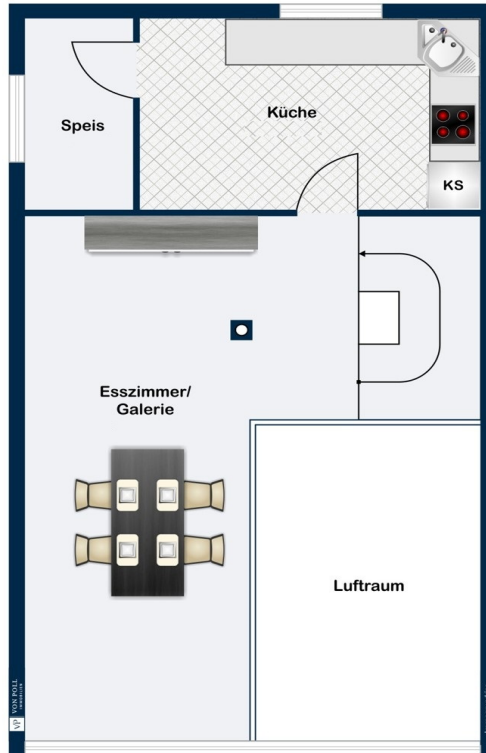
Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!
kempten@von-poll.com

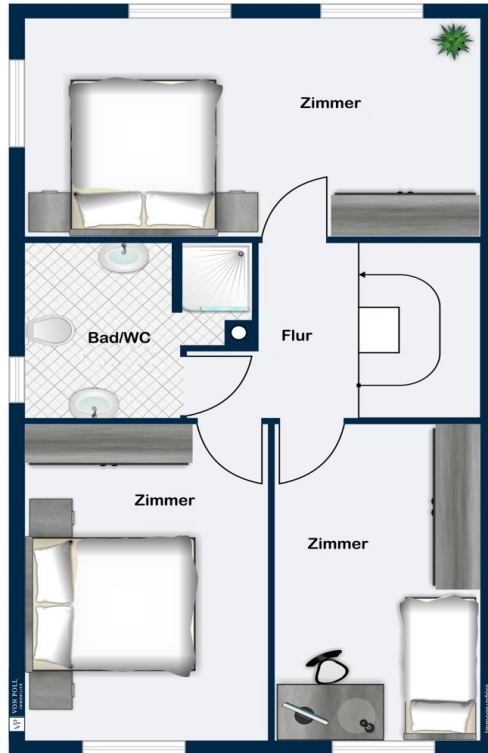
www.von-poll.com

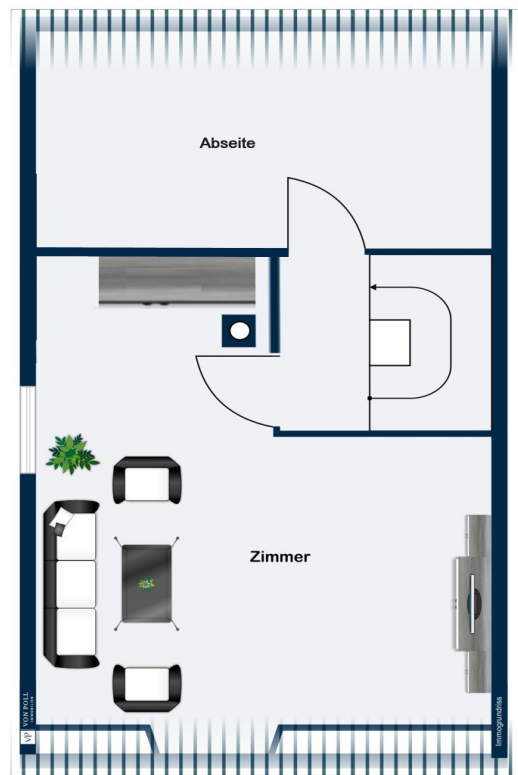
Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Uma primeira impressão

Die modernisierte Maisonettewohnung erstreckt sich über ca. 160 m² und bietet auf insgesamt 8 Zimmern großzügigen Wohnraum. Das Highlight dieses Objektes ist die Aufteilung über mehrere Ebenen, die der Wohnung eine besondere Note verleiht und die teilweise doppelte Raumhöhe, die Licht in den Raum bringt, der Ihre Gäste in Erstaunen versetzen wird. Besonderer Wert wurde auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Das Baujahr der Immobilie ist 1989, wurde 2012 umfangreich modernisiert, um höchsten Ansprüchen gerecht zu werden. Die Fenster wurden 2022 und 2023 erneuert, ebenso die Markise. Die Beheizung erfolgt über eine Etagenheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Maisonettewohnung verfügt über eine Terrasse, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum. Außerdem gibt es einen öffentlichen Müll- und Fahrradraum für die Bewohner der Wohnanlage. Die Zähler befinden sich im Raum neben der Garageneinfahrt, so dass eine unkomplizierte Ablesung gewährleistet ist. Insgesamt präsentiert sich diese Maisonettewohnung als ideales Zuhause für anspruchsvolle Käufer, die großzügigen Wohnraum in einer modernisierten Immobilie suchen. Mit ihrer gehobenen Ausstattung und der praktischen Raumaufteilung bietet sie alles, um sich rundum wohl zu fühlen.

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Detalhes do equipamento

Maisonettewohnung auf mehreren Ebenen

Teilweise doppelte Raumhöhe

Fenster wurden in 2022 und 2023 erneuert

Markise wurde ebenfalls in 2023 erneuert (elektrischer Antrieb)

Dunstabzug in der Küche wird nach außen geleitet

Waschmaschinen- und Trockner-Anschluss befinden sich im Raum neben der Küche

1 öffentlicher Fahrradraum für die Wohnanlage

1 großer Kellerraum

1 separater Müllsammelraum (beim Abgang zum Keller und dem Fahrradraum)

Die Zähler befinden sich im Raum neben dem Eingang zur Garage.

Im Zimmer des dritten Obergeschosses gibt es bereits eine Installation mit Wasserab- und Zuläufen zum Einbau eines Bades.

Rücklagen insgesamt ca. 64.200 Euro (Stand 31.12.2022)

Erbpacht ca. 990 Euro jährlich (im Hausgeld enthalten)

Hausgeld ca. 314 Euro monatlich (aktuell 2024, incl. 12 Euro Garage)

Einbauküche mit allen Geräten, maßgeschneiderte Gardinen vom Fachgeschäft, sowie alle montierten Leuchten werden im Haus belassen.

Möbel können nach Absprache übernommen werden.

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Tudo sobre a localização

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 Bundesstraßen 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.

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 90.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

Número da propriedade: 24062023 - 87437 Kempten (Allgäu)

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com