

Kempton

# Wohnung in Innenstadtlage als Kapitalanlage

*Número da propriedade: 24062019*



PREÇO DE COMPRA: 239.000 EUR • ÁREA: ca. 64 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

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

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## Numa vista geral

Número da propriedade	24062019	Preço de compra	239.000 EUR
Área	ca. 64 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Varanda
Ano de construção	1986		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	104.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	26.11.2027	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

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



Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## O imóvel



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Peer Hessemer

WIR BILDEN AUS 2024  
BELLEVUE  
Biele Dingsdorf  
Agnate  
2024  
Allgäu  
MARKEN  
PARTNER  
Karlberos Compliance  
Best Places  
Customer Conference  
2023  
CITY  
MANAGEMENT  
KEMPTEN  
Leidenschaftlich  
offizieller Sponsor  
des FC Kempten.  
Capital  
AUSZEHNER  
TOP  
MAKLER  
2024  
VP  
TOP  
MAKLER  
2024

**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)

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## 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 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.

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24062019 - 87435 Kempten

## 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](mailto:kempten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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