Kempten

Zentral. Ruhig. Mit Garten. – Wohnen mitten in Kempten.

Objektnummer: 26062042



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	26062042
Wohnfläche	ca. 90 m²
Etage	3
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1930

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.07.2027
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Kurze Wege, eine angenehm ruhige Atmosphäre und die Nähe zur Innenstadt machen die Lage zu einem attraktiven Wohnort mitten in Kempten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar. So verbindet sich urbanes Wohnen auf angenehme Weise mit dem gewachsenen Charakter der Umgebung und einer hohen Lebensqualität.

In diesem charmanten Umfeld befindet sich die angebotene Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur drei Parteien. Das im Jahr 1930 in massiver Bauweise errichtete Gebäude strahlt den Charme eines gewachsenen Altbaus aus und bietet zugleich die angenehme Wohnatmosphäre einer kleinen Hausgemeinschaft.

Auf rund 90 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Die Raumaufteilung eröffnet vielseitige Möglichkeiten und eignet sich sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie oder für alle, die sich zusätzlichen Platz zum Arbeiten oder für Gäste wünschen. Holzelemente und sichtbare Balken verleihen den Räumen eine gemütliche Atmosphäre.

Eine Besonderheit mitten in der Stadt ist der zur Wohnung gehörende Garten. Eine eigene Gartenhütte und ein gemütlicher Freisitz schaffen einen privaten Platz im Grünen, an dem sich der Morgenkaffee ebenso genießen lässt wie entspannte Nachmittage oder gesellige Sommerabende. Die Verbindung aus ruhiger Wohnlage, eigenem Garten und kurzen Wegen in die Kemptener Innenstadt verleiht der Wohnung ihren besonderen Reiz.

Auch über die eigentliche Wohnfläche hinaus bietet die Immobilie praktische Möglichkeiten. Im Straßengeschoss steht ein weiterer großzügiger Raum mit Fenster zur Verfügung. Dieser bietet Platz für Fahrräder und lässt sich ebenso als Hobbyraum, Werkstatt oder – abhängig von den jeweiligen Voraussetzungen – als Arbeitsbereich nutzen. Ein zusätzlicher Raum unterhalb der Außentreppe wird derzeit zum Unterstellen genutzt.

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

- sehr zentrale und ruhige Lage
- ein Raum von der Straße begehbar, als Büro- oder Kellerraum nutzbar
- inklusive Garten mit eigener Gartenhütte
- Einbauküche
- Badezimmer und separates WC
- Waschmaschinenanschluss im Vorraum
- Ergänzung zum Energieausweis: Wesentliche Energieträger: Gas und Strom-Mix (Nachtspeicheröfen) im Haus
- Gemeinsamer Müllsammelraum mit der Wohnung im Dachgeschoss an der Straße

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

Alles zum Standort

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute lebendig und modern. Die zweitgrößte Stadt Schwabens steht mit ca. 70.000 Einwohner finanziell gut da. Durch das "Forum Allgäu" mit über 90 Fachgeschäften auf ca. 23.000 m² hat die Stadt sich als Freizeit- ebenso wie Kulturzentrum etabliert.
Das Cambomare entführt Sie in eine Erlebnisschwimmbadwelt mit weitläufiger Saunalandschaft. Ein Multiplex-Kino – das Colosseum Center – lädt Jung und Alt zum Kinobesuch; kleine Bistros und Cafés, zahlreiche Bauwerke und Museen bietet Ihnen ein vielseitig kulturelles Leben.
Zu den jährlichen Höhepunkten in Kempten zählt die Allgäuer Festwoche – als Glanzpunkt des regionalen Wirtschaftslebens – mit ihrem umfangreichen Rahmenprogramm aus Allgäuer Brauchtum und Tradition, Kultur, Sport, uvm.. Des Weiteren werden in der Multifunktionshalle „BigBox“ ganzjährig hochkarätige Veranstaltungen ausgetragen.
Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Nachbarländer Österreich und die Schweiz innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso die bayerische Landeshauptstadt München. Die kreisfreie Stadt verfügt außerdem über eine sehr gute Bahnanbindung.
Kempten als Hochschulstandort hat eine sehr große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kinderkrippen, über Kindergärten, diverse Grund- und weiterführende Schulen, Hoch- und Berufsschulen bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.
Mit einem Klinikum und mehreren medizinischen Versorgungszentren, darüber hinaus zahlreichen Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:
-Oberstdorf: 40 km
-Memmingen: 35 km
-München: 128 km
-Schloss Neuschwanstein: 50 km
-Lindau (Bodensee): 71 km

Objektnummer: 26062042 - 87439 Kempten

Sonstige Angaben

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: 26062042 - 87439 Kempten

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com