Kempten

# Charmant unterm Dach – mitten in Kemptens Toplage

*Objektnummer: 26062043*



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten


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

Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26062043 |
| Wohnfläche | ca. 85 m² |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1930 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

Objektnummer: 26062043 - 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: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie

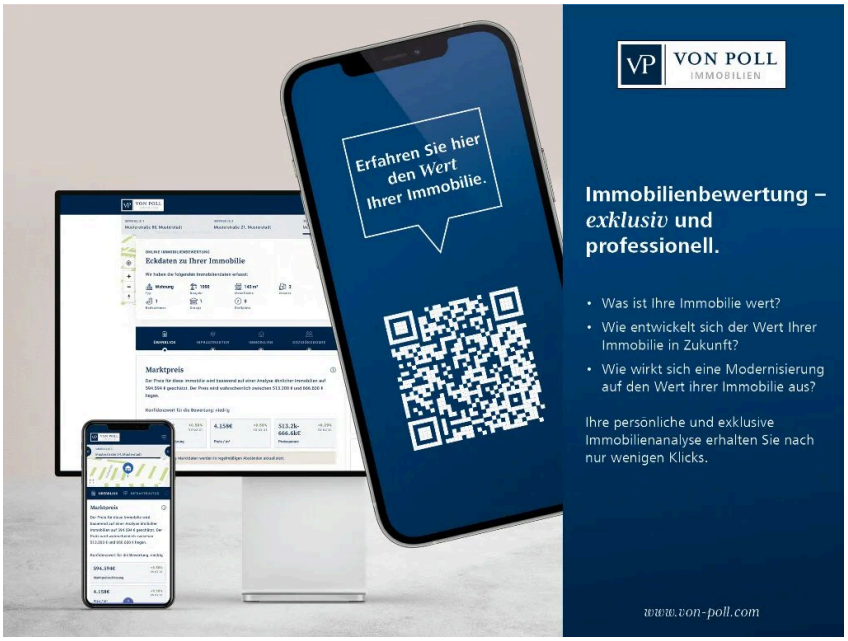




Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Die Immobilie





Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Ein erster Eindruck

Eine charmante Dachgeschosswohnung für alle, die zentrumsnahes Wohnen, kurze Wege und den persönlichen Charakter eines kleinen Mehrfamilienhauses miteinander verbinden möchten. Das im Jahr 1930 in massiver Bauweise errichtete Gebäude verbindet den Charakter eines gewachsenen Altbaus mit einer angenehm überschaubaren Hausgemeinschaft.

Kurze Wege prägen den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar und verbinden urbanes Stadtleben mit Geschichte und hoher Lebensqualität.

Die Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 85 m² Wohnfläche insgesamt vier Zimmer, darunter zwei mögliche Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Gestalten Sie diese Wohnung nach eigenen Vorstellungen und verleihen Sie ihr Ihre persönliche Note. Dies könnte auch ein idealer Rückzugsort für Studenten sein, die Ruhe zum Lernen schätzen, gleichwohl aber auch das Stadtleben Kemptens zu schätzen wissen.

Ausreichender Stauraum ist vorhanden. Neben zwei separaten Abstellbereichen bietet der darüberliegende Dachboden, der bequem über eine Ausklappleiter erreichbar, genug Fläche. Ihr Fahrrad kann bequem im eigenen Keller im Straßengeschoss geparkt werden.

Objektnummer: 26062043 - 87439 Kempten

# Ausstattung und Details

- Sehr zentrale und ruhige Lage
- Ein Kellerraum
- Offener Küchenbereich
- Duschbad mit einem separaten WC
- Gastherme im Bad
- Integrierte Stauräume im Dachgeschoss
- Ergänzung zum Energieausweis: Wesentliche Energieträger: Gas und Strom-Mix (Nachtspeicheröfen)

Objektnummer: 26062043 - 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: 26062043 - 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: 26062043 - 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