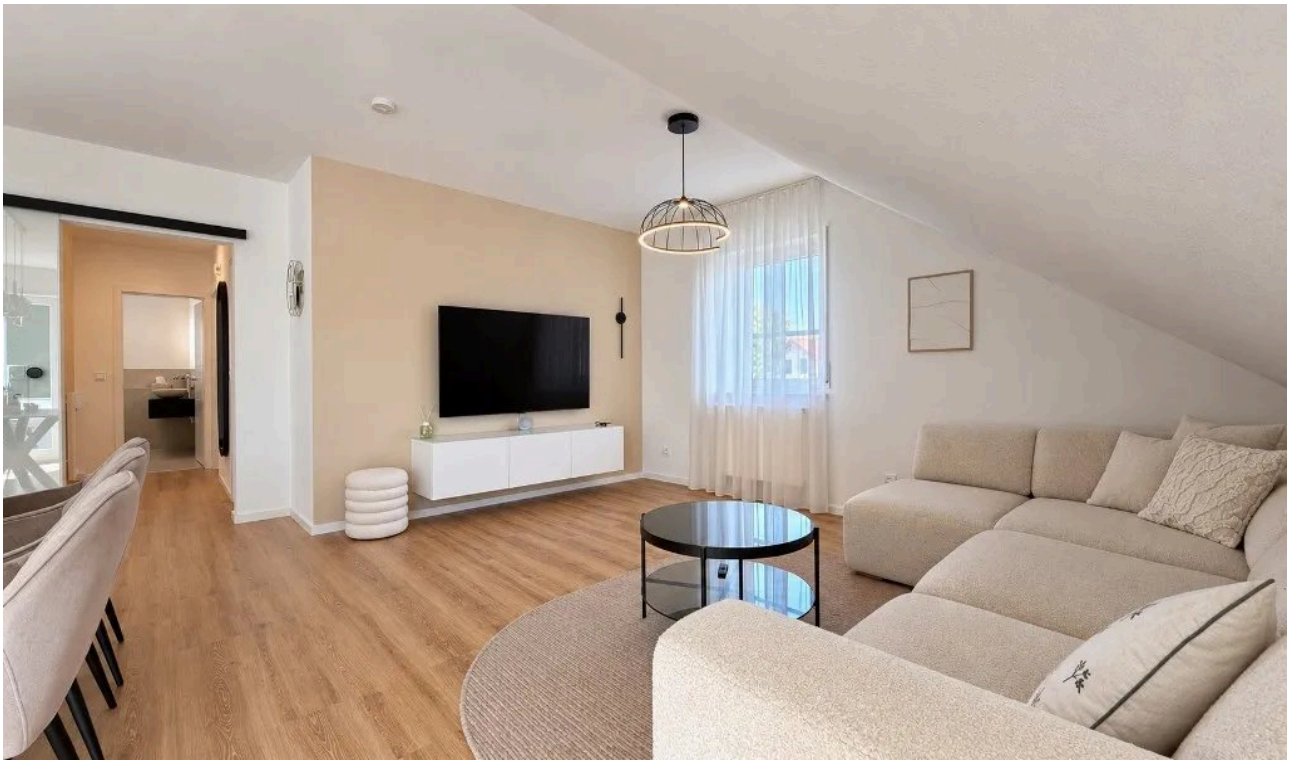
Kempten

Fast ein Haus. Ganz Ihr Zuhause.

Objektnummer: 26062046



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

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

Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	26062046
Wohnfläche	ca. 77 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	385.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	95.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.07.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

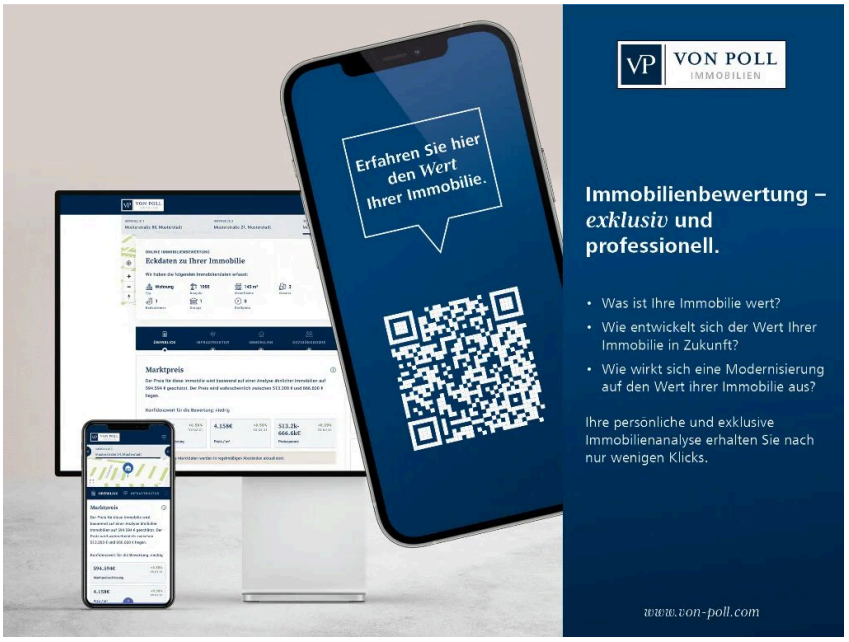
Die Immobilie

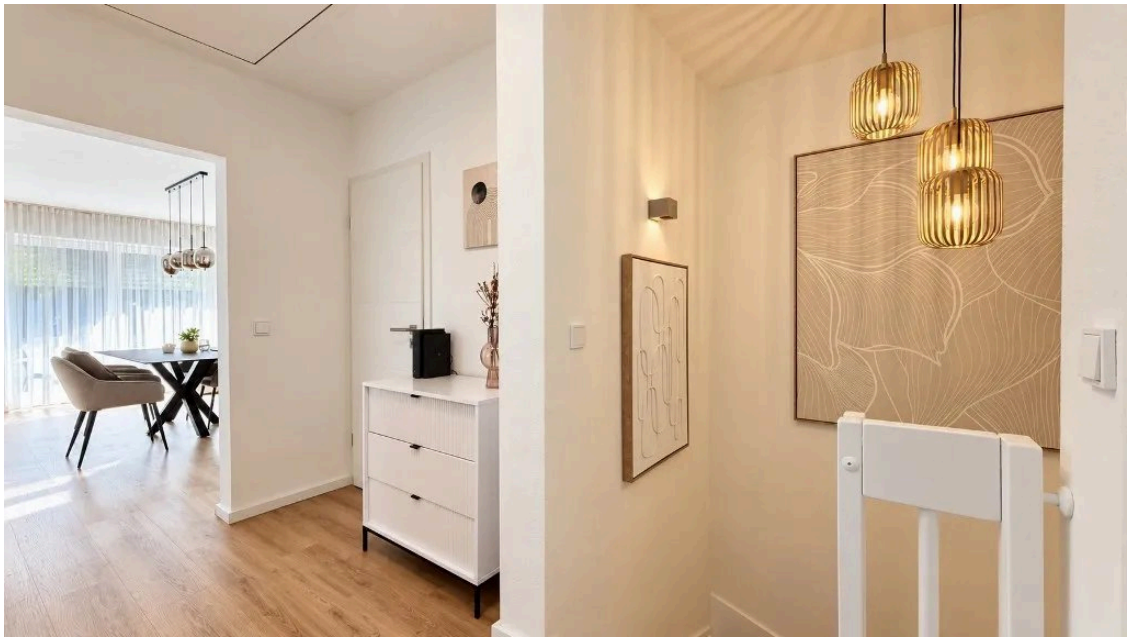




Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Die Immobilie

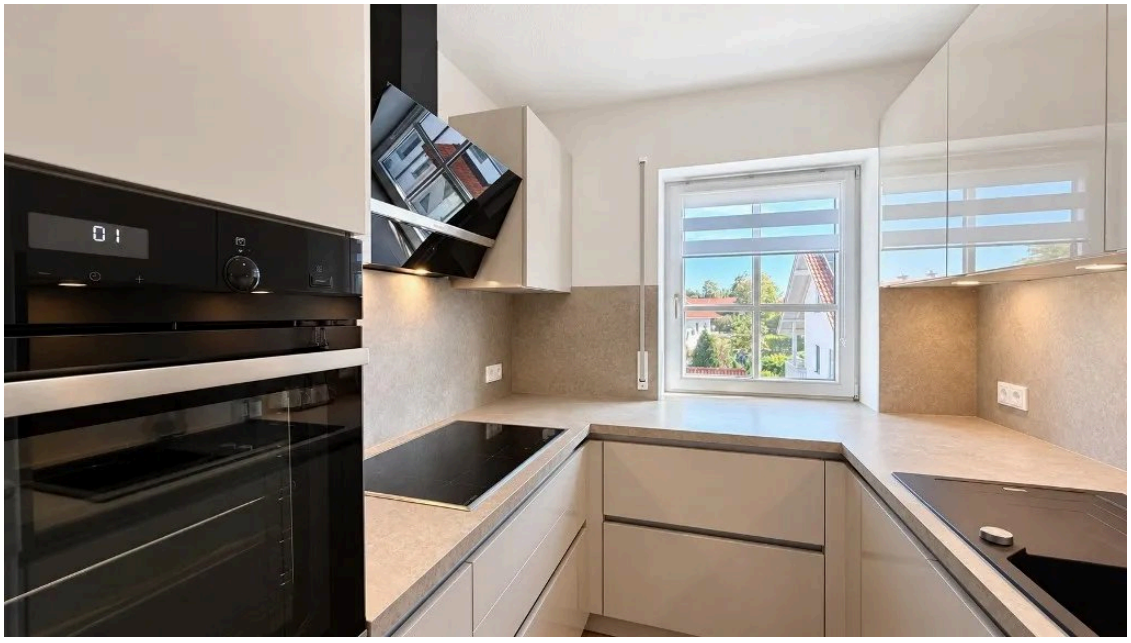




Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

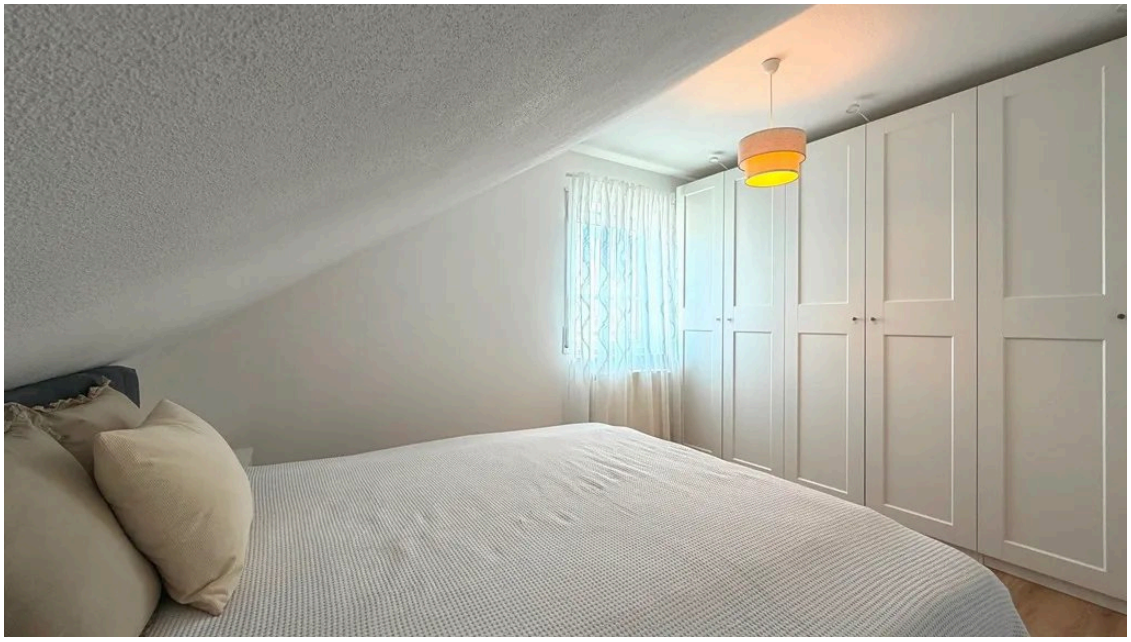
Die Immobilie





Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Die Immobilie





Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Ein erster Eindruck

Diese besondere Haus-in-Haus-Einheit in unmittelbarer Nähe zur Stadt Kempten, bietet eine besondere Wohnatmosphäre, ideal für Singles oder Paare, die Privatsphäre und eine gute Anbindung nach Kempten oder Richtung Altusried schätzen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle befindet sich fast vor der Haustür. Eingebettet in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet finden Sie hier Ihren persönlichen Rückzugsort. Wer hier ankommt, spürt sofort die gelassene Klarheit und die wohldosierte Modernität, die diese Etagenwohnung prägen.

Wer mehr als eine klassische Etagenwohnung sucht, wird diese Maisonette schnell zu schätzen wissen. Zwei Ebenen schaffen eine klare Trennung zwischen Ankommen und Wohnen – fast wie im eigenen Haus. Die Linien sind ruhig, die Farben harmonisch und das Licht wandert frei durch die Räume. Dabei wurde die Wohnung umfassend renoviert, sodass sie sich heute in einem sehr modernen Zustand präsentiert. Die aufeinander abgestimmte Ausstattung unterstreicht den stimmigen Gesamteindruck und macht die Wohnung bezugsfertig, sodass einem direkten Einzug nichts im Wege steht.

Die Eingangsebene bietet mit Diele, einem flexibel nutzbaren Zimmer und einem Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Besuch oder ein Kinderzimmer.
Über die Treppe gelangen Sie in das 2. Obergeschoss, wo sich das tägliche Leben abspielt: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Balkon, eine separate Küche, Schlafzimmer und ein praktischer Abstellraum bilden ein stimmiges Gesamtbild. Ergänzt durch das Badezimmer mit Doppelwaschtisch, bodengleicher Dusche und geschmackvoller Natursteinoptik.

Die gepflegte Ausstattung und das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis machen diese Wohnung zu einer idealen Einstiegsimmobilie – für Paare, kleine Familien oder alle, die den Schritt in die eigenen vier Wände gehen möchten.

Hier fügt sich jedes Detail zu einem stimmigen Ganzen. Die modernisierte Ausstattung, die freundliche Umgebung und das durchdachte Raumgefühl machen es leicht, anzukommen und sich wohlzufühlen. Wer einmal Platz genommen hat, spürt: Hier lässt es sich leben.

Den Wohneinheiten ist eine Tiefgarage angeschlossen. Hier befindet sich auch der zur Wohnung gehörende Stellplatz. Darüber hinaus gibt es auf dem eigenen Grundstück einen Außenparkplatz.

Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Ausstattung und Details

- Wohnung mit eigenem Zugang von außen
- Zwei Bäder bieten Komfort ohne Kompromisse
- Raum im Untergeschoss
- Waschraum im Untergeschoss
- gemeinschaftlicher Heizungskeller
- Balkon mit Markise
- Einbauküche
- 1 Tiefgaragenstellplatz
-1 Freiplatz
-Gartenanteil
Tiefgaragengemeinschaft Sybilla-Merian-Weg: Rücklage 100€/Jahr

Objektnummer: 26062046 - 87439 Kempten

Alles zum Standort

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute quietschlebendig 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: 26062046 - 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: 26062046 - 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