

Kempton

RESERVIERT: Urbanes Apartment mit Tiefgaragenstellplatz

Property ID: 25062023



PURCHASE PRICE: 135.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 39 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

At a glance

Property ID	25062023
Living Space	ca. 39 m²
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1984
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	135.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	110.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.12.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

The property



A smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." (Experience the value of your property here). The tablet screen shows a detailed property valuation report with various data points and charts.

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

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

The property

A graphic illustration showing a smartphone in the foreground with a blue screen displaying a white speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) and a QR code. Behind the phone is a laptop displaying a real estate website with a map and property listings. To the right of the phone and laptop is a dark blue vertical panel with the Von Poll Immobilien logo at the top. Below the logo, the text reads "Finden Sie Ihre Immobilie." (Find your property.) and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." (Pre-booked search customers learn early about new real estate offers.). At the bottom of the panel is the website address "www.von-poll.com".

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

The property



Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

The property



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

A first impression

Urbanes Wohnen – interessante 1-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss in Kempten

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in guter Lage von Kempten bietet genau das, was modernes Stadtleben so angenehm macht: eine helle, freundliche Atmosphäre, einen Balkon zum Durchatmen und Entspannen und einen sicheren Tiefgaragenstellplatz – nah am Geschehen und dennoch angenehm ruhig.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als praktischer Rückzugsort in der Stadt oder als attraktive Kapitalanlage: Hier verbinden sich Lage, Komfort und Lebensqualität auf ideale Weise.

Ausstattung & Highlights:

Heller Wohn- und Schlafbereich mit viel Raum für Individualität

Balkon mit Blick ins Freie – ein kleines Stück Erholung direkt am Wohnraum

Badezimmer, gepflegt, mit Waschmaschinenanschluss und Badewanne

Tiefgaragenstellplatz inklusive – entspannt parken, auch im Winter

Zentral und dennoch ruhig gelegen – alles Wichtige ist schnell erreichbar:
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Hochschule, Stadtpark und Busverbindungen

Lage:

In Kempten zu wohnen bedeutet, mitten im Leben zu sein. Die Stadt bietet eine charmante Mischung aus Geschichte, Kultur und modernem Lifestyle. Kurze Wege, lebendige Straßen, und gleichzeitig viel Grün machen diesen Standort so besonders.

Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die kompakte Größe, die zentrale Lage und die gepflegte Ausstattung sprechen eine breite Zielgruppe an.

Fazit:

Ein stilvoller Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz und guter Lage in einer der lebenswertesten Städte des Allgäus. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

Details of amenities

- Einbauschränk im Flur
 - sehr geräumiger Balkon mit Blick ins Grüne, ruhig gelegen
 - zentrale Lage in die Innenstadt
 - Waschmaschinenanschluss im Bad
 - Einbauküche als Küchenzeile bereits verbaut
 - Kunststoffrollläden
 - Tiefgaragenstellplatz
 - Kellerraum
 - Fahrradraum
 - Wäschetrockenraum
 - Parkmöglichkeiten vor dem Haus
 - Hausgeld ab 01.01.2025 beträgt 210 € / Monat.
- Heizung und Warmwasservorauszahlung sind darin bereits enthalten.
- Die Wohnung ist vermietet.
- Der Mietzins beträgt 290,-- € / Monat zzgl. 130,-- € Nebenkostenvorauszahlung.
Dies ergibt eine Warmmiete von 420,-- €.

- Tiefgarage:

Der Tiefgaragenplatz wird derzeit vom Eigentümer selber genützt und ist daher NICHT in der Miete berücksichtigt.

- Gesamtrücklagen (zum Dezember 2024) 181.331,98 ,-- €

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

All about the location

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

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.12.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25062023 - 87439 Kempten

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: kempten@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com