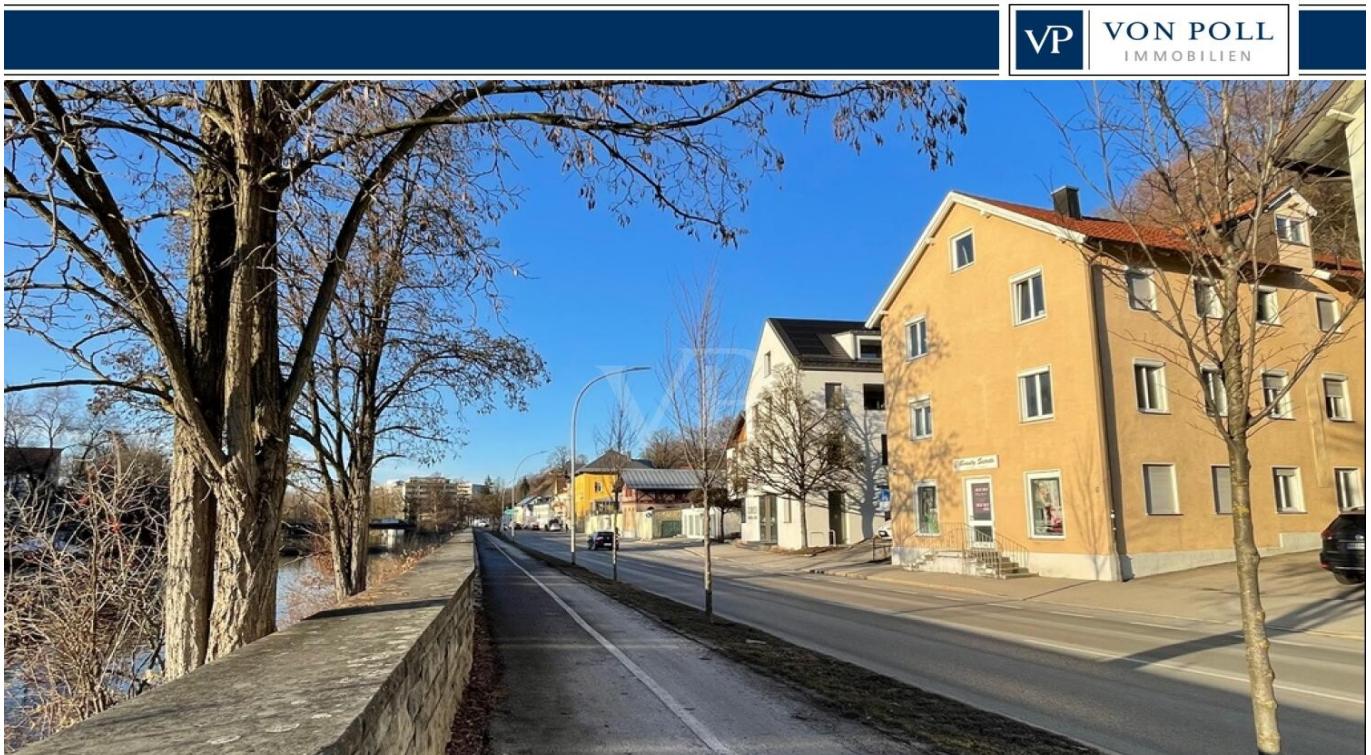


Kempten

## Kapitalanlage in Citynähe mit Illerblick Teil 2

*Objektnummer: 26062007*



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 375 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 457 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

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

**Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten**

## Auf einen Blick

|              |                        |                    |   |
|--------------|------------------------|--------------------|---|
| Objektnummer | 26062007               | Kaufpreis          | 450.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 375 m <sup>2</sup> | Haus               | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Satteldach             | Provision          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zimmer       | 20                     | Bauweise           | Massiv  |
| Badezimmer   | 6                      | Gewerbefläche      | ca. 70 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 1899                   | Vermietbare Fläche | ca. 445 m <sup>2</sup>  |
| Stellplatz   | 2 x Garage             | Ausstattung        | Terrasse, Balkon  |

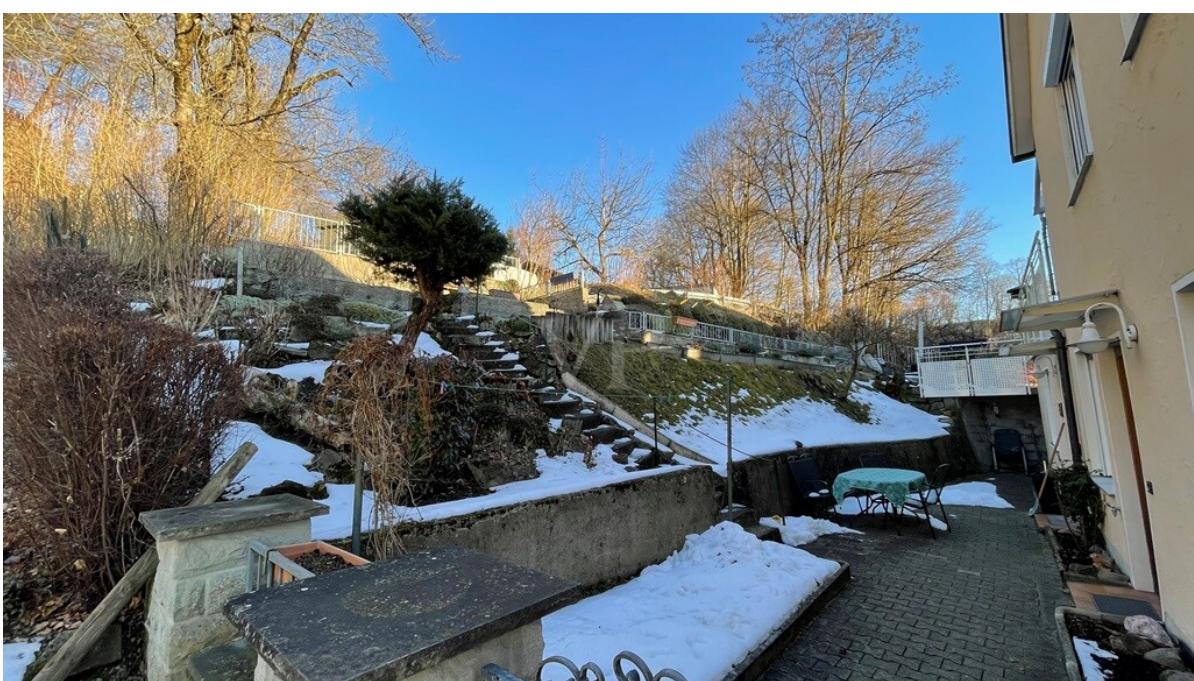
**Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis                 | BEDARF                      |
|----------------------------|----------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf               | 246.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.01.2036     | Energie-<br>Effizienzklasse    | G                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut<br>Energieausweis | 1899                        |

Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



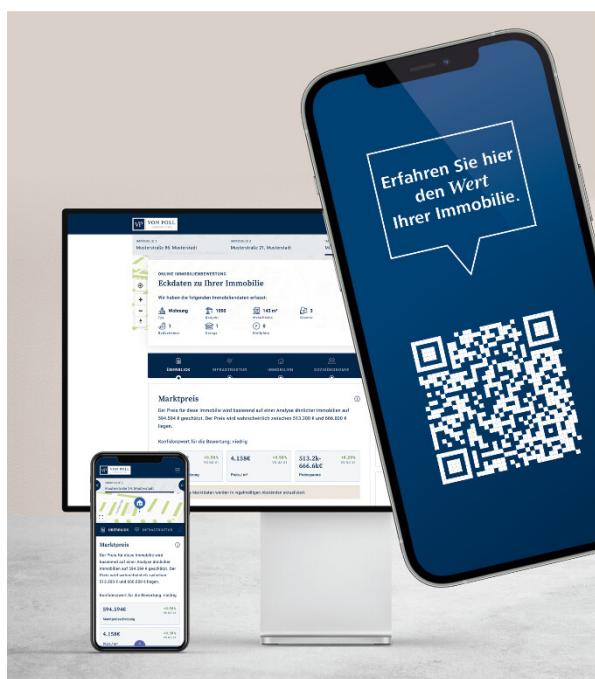
Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.

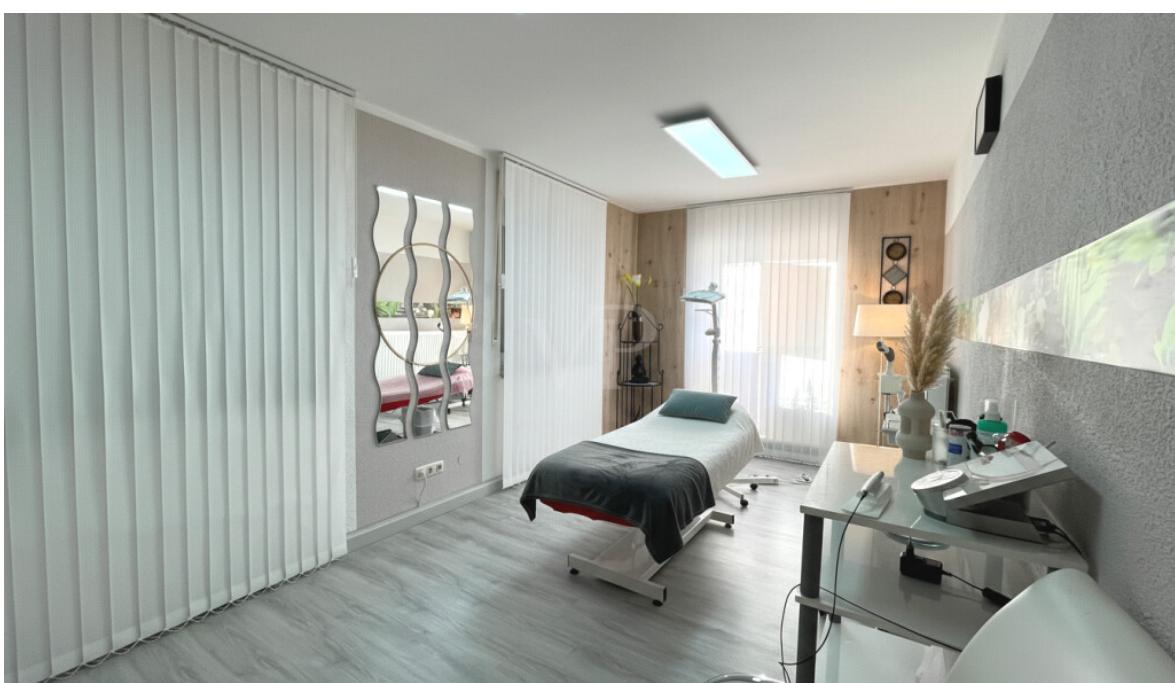
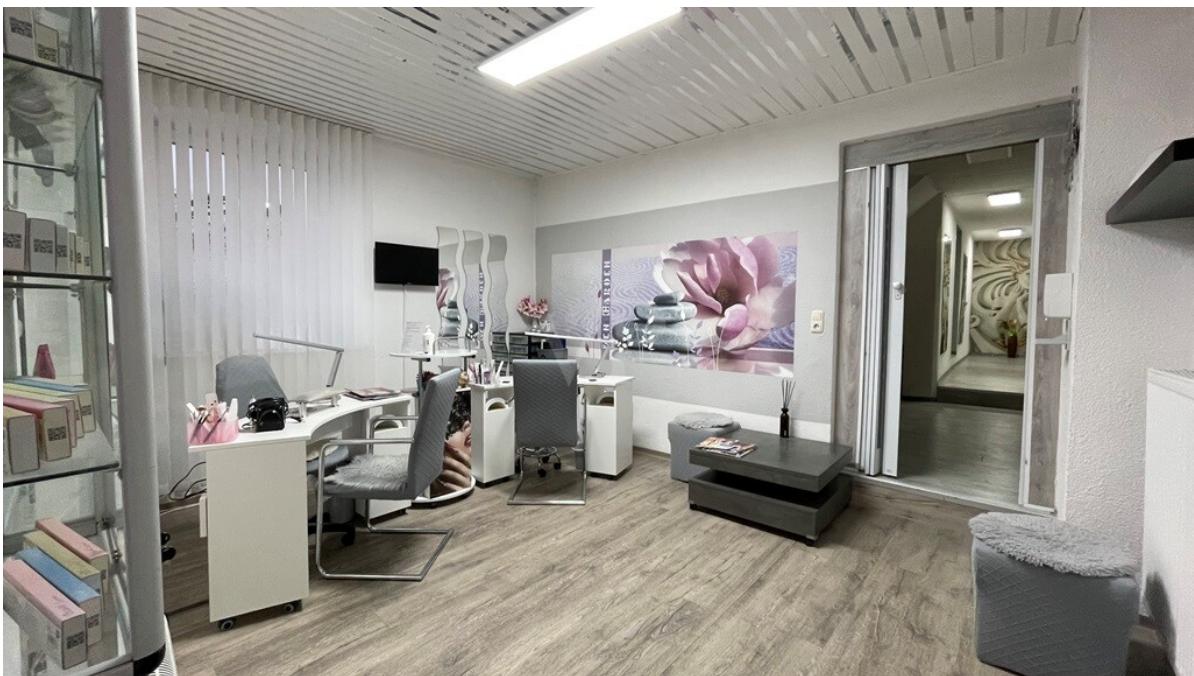
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive  
Immobilienanalyse erhalten Sie nach  
nur wenigen Klicks.

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

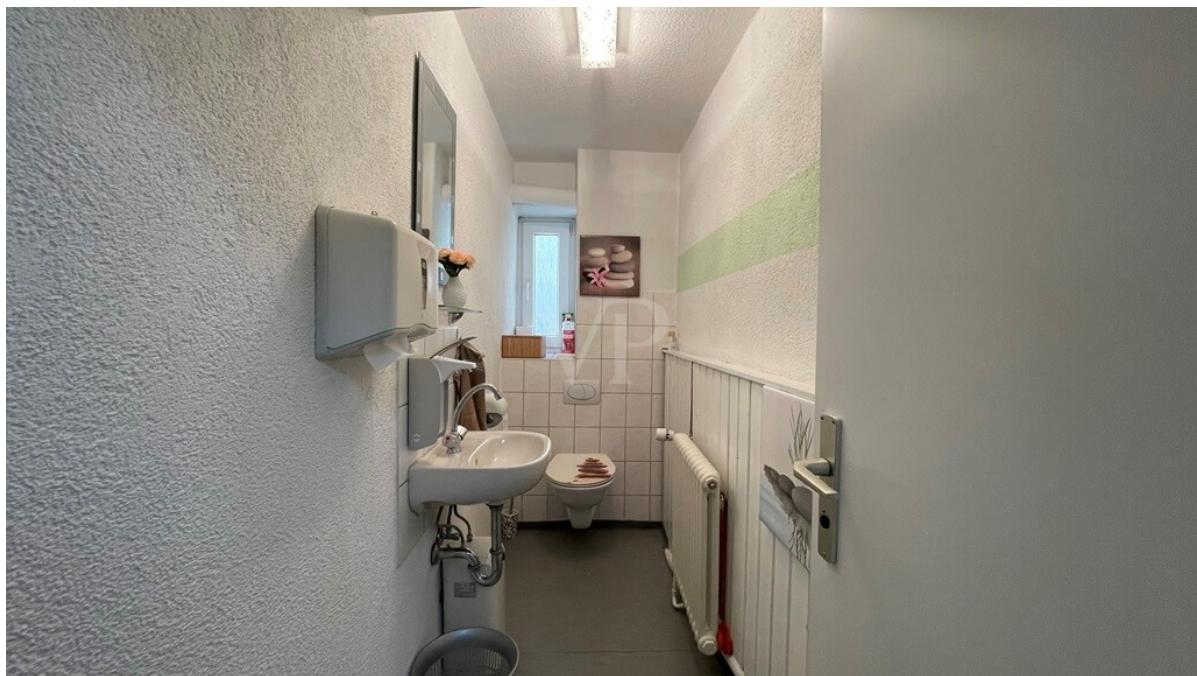
Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



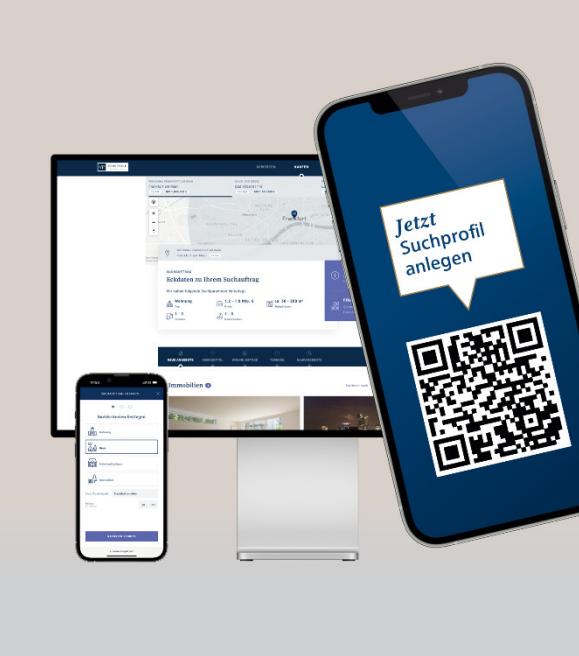
Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten**

## Ein erster Eindruck

Diese interessante Kapitalanlage befindet sich in direkter Lage an der Iller in Kempten. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Kapitalanleger, die Substanz, Lagequalität und Stabilität höher gewichten als eine rein renditegetriebene Betrachtung – eine Investition mit Perspektive und Seltenheitswert. Zum Verkauf stehen insgesamt zwei nebeneinander stehende Mehrfamilienhäuser. Wir beschreiben hier die Hausnummer 84 mit Vorderhaus und Rückgebäude, sowie Gartenanteil, Nr.82 mit weiteren 6 Wohneinheiten steht ebenfalls zum Verkauf.

Das Vorderhaus aus dem Baujahr 1899 umfasst insgesamt vier Wohneinheiten sowie ein Ladengeschäft und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Anbau aus dem Jahr 1960, der zwei weitere Wohneinheiten beherbergt. Die klare Aufteilung bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Teileinzelhandelsnutzung.

Sämtliche Wohnungen vermitteln einen sehr ordentlichen und gepflegten Eindruck. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Wohnansprüchen mit überwiegend zweifach verglasten Kunststofffenstern, in einer Wohneinheit sogar dreifach verglasten Fenstern. Zahlreiche Fenster eröffnen einen direkten Blick auf die Iller und verleihen der Immobilie ein außergewöhnliches, nur selten verfügbares Wohnambiente. Die Immobilie verfügt über einen großen Dachboden, der weiteres Ausbaupotenzial vorhält. Aus Gründen der Privatsphäre der Mieter sind Details mit KI verändert.

Die bestehenden Mietverhältnisse sind als Warmmieten strukturiert, was für hohe Kalkulierbarkeit, geringe Fluktuation und reduzierten Verwaltungsaufwand sorgt. Die Immobilie ist stabil vermietet und spricht insbesondere Mieter an, die Wert auf planbare Wohnkosten legen, bei einer attraktiven Wohnlage mit Illerblick und Fußläufigkeit in die City.

Die erzielte Rendite ist bewusst nicht auf kurzfristige Maximierung ausgerichtet. Die fußläufig erreichbare Innenstadt, die direkte Flusslage sowie das begrenzte Angebot vergleichbarer Objekte bieten langfristiges Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial.

Diese Liegenschaft eignet sich ideal für Investoren, die Substanz, Lagequalität und nachhaltige Vermietbarkeit in den Vordergrund stellen und eine solide Immobilie mit Charakter suchen.

**Objektnummer: 26062007 - 87437 Kempten**

## Ausstattung und Details

- Vorderhaus und Rückgebäude mit 6 Wohnungen und einem Ladengeschäft
- Gartenfläche hinter dem Rückgebäude
- große Dachterrasse zur Wohnung 2.Obergeschoss links
- zwei Garagen
- Kellerbereiche
- großes Dachgeschoss zur weiteren Nutzung
- Durchlauferhitzer im Bad der Wohnung 1. Obergeschoss Mitte
- Durchlauferhitzer im Ladengeschäft
- Fenster Kunststoff 2-fach
- Wohnung der Eigentümer verfügt über Fenster Kunststoff 3-fach

**Objektnummer: 26062007 - 87437 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 m<sup>2</sup> 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 Bahnbindung. 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: 26062007 - 87437 Kempten**

## Weitere Informationen

**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: 26062007 - 87437 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](mailto:kempten@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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