

**Kempten**

# Ein Zuhause, das begeistert – auf zwei Ebenen

**Objektnummer: 26062028**



**KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten**

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

**Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten**

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 26062028                      |
| Wohnfläche   | ca. 77 m <sup>2</sup>         |
| Etage        | 1                             |
| Zimmer       | 3                             |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 2                             |
| Baujahr      | 1997                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 329.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

**Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 156.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1997           |

Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten

## Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
kostenfrei und unverbindlich!  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

**Objektnummer: 26062028 - 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. Eingebettet in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet finden Sie hier Ihren persönlichen Ruckzugsort.

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 Eingangsebene bietet mit Diele, einem flexibel nutzbaren Zimmer und einem Duschbad ideale Voraussetzungen für Homeoffice, Gäste oder ein Kinderzimmer. Über die Treppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, wo sich das tägliche Leben abspielt: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Balkon, eine separate Küche, Schlafzimmer, Badezimmer und ein praktischer Abstellraum bilden ein stimmiges Gesamtbild.

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.

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: 26062028 - 87439 Kempten**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnung mit eigenem Zugang von außen
- Raum im Untergeschoss
- Waschraum im Untergeschoss
- gemeinschaftlicher Heizungskeller
- Balkon mit Markise
- Einbauküche mit Neff- und Miele-Geräten
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- 1 Aussenstellplatz

**Tiefgaragengemeinschaft Sybilla-Merian-Weg: Rücklage 100€/Jahr**

**Objektnummer: 26062028 - 87439 Kempten**

## Alles zum Standort

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute quietschlebig 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 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: 26062028 - 87439 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 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.

**Objektnummer: 26062028 - 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](mailto:kempten@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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