

Kempten / Oberallgäu

# Mehrfamilienhaus sucht Kapitalanleger

Objektnummer: 22062004



• KAUFPREIS 578.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9

Objektnummer: - 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

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

Objektnummer : 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Auf einen Blick

Objektnummer	22062004	Kaufpreis	578.000 EUR
Wohnfläche	ca. 236 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1890		

Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Energie-Effizienzklasse	E
Energieausweis gültig bis	14.06.2032		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Die Immobilie





Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Die Immobilie





Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Die Immobilie



Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## 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)

Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Ein erster Eindruck

Das Wohn- und Geschäftshaus unter Ensembleschutz liegt in der Altstadt (Reichsstadt) von Kempten und ist lastenfrei. Es hat Kernmauern aus dem 19. Jahrhundert. Das Gebäude befindet sich fußläufig etwa 250 m vom St.-Mang-Platz und ca. 130 m entfernt von einem Großparkhaus. Das Haus ist derzeit vollumfänglich vermietet. Die Bruttomieteinnahmen lagen im Jahr 2021 bei ca. 43.607,- € . Den Einnahmen stand ein Aufwand in Höhe von ca. 17.000,- € gegenüber. Dies entspricht einer Rendite von ca. 4,6 %. Die Zimmer werden inkl. Heizung und Strom vermietet. Zur Zeit werden die Mietverträge für die Gewerbeinheit und die Wohnung im 2. Obergeschoss auf Kaltmietverträge umgestellt. Das Erdgeschoss ist gewerblich vermietet. Eine Umwidmung in Wohnraum ist möglich. In den Jahren 2012 - 2021 wurde diverse Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: - Umgestaltung Raum in Studentenzimmer - Teilweise Erneuerung der Elektro- und Sanitäreinrichtungen - Dachsanierung; Sanierung Regenrinnen - Rauchmelder, Schließanlage, Möbel - Komplettrenovierung Wohnung 2. Obergeschoss - Bad-Renovierung 1. Obergeschoss - Deckenerneuerung Gewerbeinheit; neue Eingangstür; neue Durchlauferhitzer Darüber hinaus befindet sich diese Liegenschaft in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit
  - Baujahr ca. 1890
  - unter Ensembleschutz
  - derzeit komplett vermietet
  - gesamt 9 Zimmer
- 3 Gemeinschafts-Badezimmer
  - 3 Gemeinschafts-Küchen
- 1 WC im Erdgeschoss zur Gewerbeeinheit
  - 1 WC im Dachgeschoss
- Gas-Zentralheizung und Infrarotheizung

Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## 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: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Weitere Informationen

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2032. Endenergiebedarf beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist E.**



Objektnummer: 22062004 - 87435 Kempten / Oberallgäu

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Peer Hessemer**

---

**Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu**  
**E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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