

Kempten / Oberallgäu

Gemütliche Dachgeschosswohnung in Blaichach

Objektnummer: 22062016



• KAUFPREIS 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22062016 - 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 : 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|-----------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 22062016 | Kaufpreis | 330.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 76 m ² | Wohnung | Dachgeschoss |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 2,86 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Bauweise | Massiv |
| Zimmer | 3 | Nutzfläche | ca. 10 m ² |
| Schlafzimmer | 2 | Ausstattung | Einbauküche |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1980 | | |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz | | |

Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | OEL | Endenergieverbrauch | 115.00 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 10.05.2032 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befuerung | Öl | | |

Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Die Immobilie



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1980 in ruhiger Lage von Blaichach erbaut wurde. Ein kleines Highlight erwartet Sie bereits in der Diele - ein eingebauter Schwedenofen, der die Wohnung mit gemütlicher Wärme versorgt. Der geräumige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon besticht durch ein großes Fenster sowie ein zusätzliches Dachfenster, das den Raum besonders hell und freundlich wirken lässt. Das nebenliegende Schlafzimmer hat ebenfalls einen Zugang zum Balkon und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer mit einer Größe von ca. 9 m² ist vielseitig nutzbar, so wären z.B. ein Kinderzimmer, ein Büro oder ein Gästezimmer mögliche Optionen. Eine gemütliche Einbauküche mit Essecke sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit Wanne machen die Wohnung komplett. Der ca. 12 m² große überdachte Balkon ist nach Westen ausgerichtet. Der ideale Platz, um die Abendsonne zu genießen. Ein Kellerabteil sowie ein KFZ-Außenstellplatz stehen bei diesem Angebot ebenfalls zur Verfügung. Die Ausbau- und Einrichtungsqualität der Wohnung entspricht dem Baujahr, sie befindet sich in einem gepflegten Zustand. 200,- Euro Hausgeld / Monat inkl. ca. 40,- € Zuführung Instandhaltungsrücklage / Monat ca. 160,- Euro umlegbare Nebenkosten / Monat Rücklagen Haus: ca. 3.117,- € / Wohnung: ca. 779,- € (Stand 30.04.2022)

Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- Mehrfamilienhaus Baujahr 1980
 - ca. 76 m² Wohnfläche
 - 4 Parteien
 - Öl-Zentralheizung
 - Austausch Heizkessel im Jahr 2012
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne
 - Einbauküche
 - großer Balkon in Westausrichtung
 - Wände: Putz, Tapete, Fliesen
- Bodenbeläge: Fliesen, Auslegeware; Laminat
 - Abstellmöglichkeiten im Kellergeschoss
 - KFZ-Stellplatz
- Hausgeld 200,-- € / Monat inkl. 40,-- € Zuführung zur Instandhaltungsrücklage
 - umlagefähige Nebenkosten: ca. 160,-- € / Monat
- Rücklagen Haus: ca. 3.117,-- € / Wohnung: ca. 779,-- € (Stand 30.04.2022)

Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Alles zum Standort

Die Gemeinde Blaichach liegt im schwäbischen Landkreis Oberallgäu in Verlängerung zur Nagelfluhkette, hat ca. 5.820 Einwohner und ist bekannt für seine hohe Kräutervielfalt sowie die Pflege und Weitergabe des Wissens um die Nutzung der Kräuter. Hier wird Tradition und Brauchtum noch liebevoll gepflegt: vom Käse-Kräuter-Veranstaltungssommer bis zum traditionsreichsten Fest im September – dem Almatrieb. Ein reges Vereinsleben gibt Ihnen die Möglichkeit, sich kulturell, musisch sowie auch sportlich zu beteiligen. Im Sommer bietet

Blaichach ein abwechslungsreiches Erlebnis für alle Wanderer sowie Radfahrer und Mountainbiker. Die Bürger/innen finden Erholung an den vielen kleinen umliegenden Seen und einen hochmoderne Wasserskilift am Insee unmittelbar neben der Iller liegend vor.

Im Winter kommen sowohl Skifahrer, Skitourengehänger als auch Langläufer voll auf Ihre Kosten. Blaichach ist durch seine sehr gute Verkehrsanbindung an die B19 sowie den im Ort stationierten Bahnhof bei Berufspendlern ebenso beliebt wie aufgrund des hohen Freizeit- und Kulturwertes bei Naturliebhabern. Hier finden Sie selbstverständlich medizinische

Dienstleistungen vor, die von Allgemeinärzten bis hin zu Zahnärzten gehen sowie Einkaufsmöglichkeiten, um Ihren alltäglichen Bedarf zu decken. Die Gemeinde verfügt über einen Kindergarten und eine Grund- und Mittelschule. Entfernungen in die nächst größeren

Städte: -Kempten: 26 km -Oberstdorf: 17 km -Memmingen: 64 km -München: 156 km -
Schloss Neuschwanstein: 63 km -Lindau (Bodensee): 87 km

Objektnummer: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.5.2032. Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 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: 22062016 - 87435 Kempten / Oberallgäu

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu
E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com