

Memmingen – Memmingen

## 2-Zimmer-Wohnung in Memmingen zu verkaufen

Objektnummer: 24413006



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

KAUFPREIS: 175.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

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

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 24413006          |
| Wohnfläche    | ca. 61 m²         |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 2                 |
| Schlafzimmer  | 1                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1984              |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage    |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 175.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2016                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | ERDGAS_LEICHT  | Endenergieverbrauch     | 120.40 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.05.2027     | Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## 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: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

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



Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Die Immobilie



Gerne schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



**Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen**

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Wohnen in zentraler Lage Die gepflegte Wohnung befindet sich in einem Wohngebäude aus dem Jahr 1984, das sich in einem guten Zustand befindet und im Jahr 2016 umfassend modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 61,00 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen und Wohlfühlen. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, darunter ein gemütliches Schlafzimmer und ein helles Wohnzimmer. Ein Badezimmer mit neuen Fugen und eine praktische Lüftungsanlage sorgen für Komfort im Alltag. Außerdem wurde ein neuer Vinylboden verlegt, der für eine moderne Optik und leichte Pflege sorgt. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zum Verweilen und Entspannen an der frischen Luft einlädt. Hier können die Bewohner die frische Luft genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Zentralheizung sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme. Die Lage der Immobilie ist zentral und verkehrsgünstig. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher ideal als Anlageobjekt oder zur Kapitalanlage. Aufgrund der gepflegten Ausstattung und der zeitgemäßen Modernisierung ist sie auch für Eigennutzer eine attraktive Option. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Ausstattung und Details

Die Wohnung ist derzeit für eine monatliche Nettokaltmiete von 670 Euro vermietet.

Ausstattung der Wohnung:

- Balkon
- Gegensprechanlage
- Bodenbeläge bestehen aus Vinyl, PVC oder Fliesen
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Alles zum Standort

Memmingen, die ehemalige freie Reichsstadt am Tor des Allgäus, auch bekannt als Stadt der Giebel und Fassaden, Tore und Türme konnte durch die Jahrhunderte ihr schönes, mittelalterliches Stadtbild erhalten. Die reizende Altstadt bietet neben vielen Freizeitmöglichkeiten auch viele Kulturangebote, Sehenswürdigkeiten und ein Landestheater. Der alljährliche Fischertag mit dem Kinderfest, dem Stadtfest, Memmingen blüht, Memminger Meile, Jahrmarkt, Christkindlesmarkt und alle viel Jahre "Wallenstein" sind fester Bestandteil dieser Stadt. Die einladende Fußgängerzone mit dem Marktplatz als Mittelpunkt rundet das Stadtbild ab. Memmingen mit seinen ca. 41.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von über 250.000 Einwohnern liegt am Schnittpunkt der Autobahnen A96 und A7. In 45 Minuten erreichen Sie Lindau am Bodensee, wenige Minuten später passieren Sie die Grenzen nach Österreich und der Schweiz. Die Ski- und Bergwandergebiete von Füssen u/o Oberstdorf erreichen Sie ebenfalls in ca. 45 Minuten. 30 Minuten brauchen Sie nach Ulm und in 1 Stunde sind Sie in München oder Stuttgart.

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2027. Endenergieverbrauch beträgt 120.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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.

Objektnummer: 24413006 - 87700 Memmingen – Memmingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

André Steidle

---

Roßmarkt 2 Memmingen / Unterallgäu  
E-Mail: [memmingen@von-poll.com](mailto:memmingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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