Kempten

Investment mit Perspektive – 5 Einheiten in attraktiver Lage

Objektnummer: 26062022a

KAUFPREIS: 875.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 110 m²

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

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

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Auf einen Blick

Objektnummer	26062022a
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	5
Baujahr	1900

Kaufpreis	875.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 240 m²
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Auf einen Blick: Energiedaten

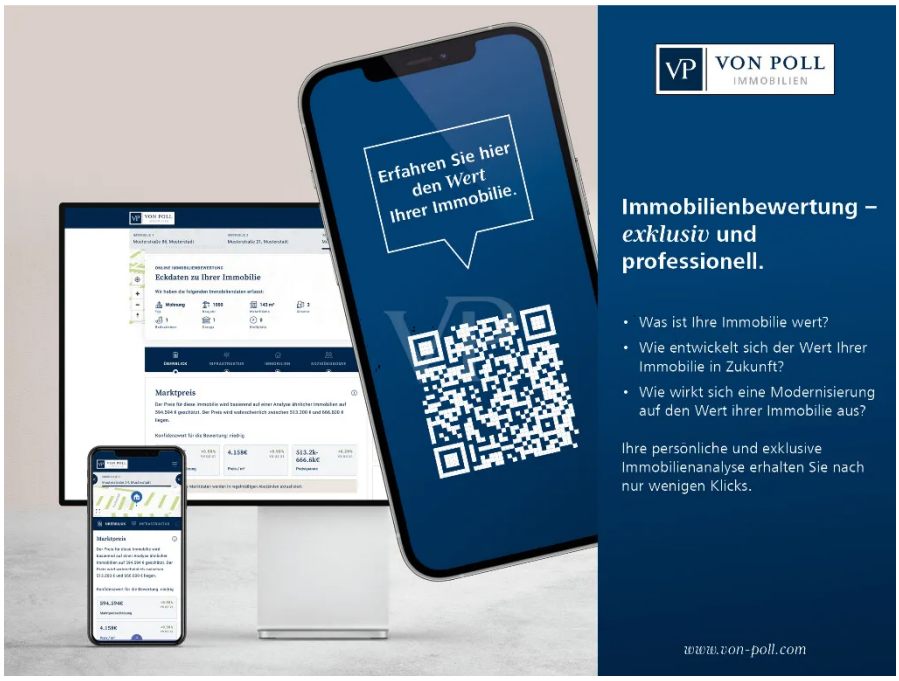
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	144.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Die Immobilie

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Die Immobilie



Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Die Immobilie

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Ein erster Eindruck

Mitten im gewachsenen Altstadtbereich von Kempten, nur wenige Schritte von der Iller entfernt, verbirgt sich dieses Mehrfamilienhaus als echte Off-Market-Gelegenheit. Kein lautes Inserat, kein öffentlicher Vertrieb – sondern eine diskrete Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf Substanz, Lage und stabilen Ertrag legen.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1900 und wurde 1987 umfassend saniert. In den letzten zehn Jahren folgten weitere vollständige Renovierungen aller Wohneinheiten. Heute präsentiert sich das Objekt in einem zeitgemäßen Zustand – mit der selten gewordenen Kombination aus historischer Struktur und moderner Qualität.

Auf rund 240 m² Wohnfläche verteilen sich 5 vermietete Einheiten: zwei im Erdgeschoss, zwei im Obergeschoss und eine Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse. Das Grundstück umfasst ca. 110 m² und ist effizient genutzt.

Die technische Basis überzeugt: Holz-Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung, eine erneuerte Gasheizung aus 2020 sowie eine gepflegte Gebäudesubstanz schaffen eine solide Grundlage ohne kurzfristigen Investitionsdruck.

Die Lage – zentral und zugleich nahe der Iller – zählt zu den nachhaltig gefragten Wohnlagen Kemptens. Entsprechend stabil zeigt sich auch die Vermietungssituation.

Ein Objekt für Investoren, die nicht auf Sicht fahren, sondern Substanz erkennen – und Chancen nutzen, bevor sie am Markt sichtbar werden.

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Ausstattung und Details

- gepflegter Gesamtzustand durch fortlaufende Modernisierungen in den letzten Jahren
- umfassende Sanierung des Gebäudes im Jahr 1987
- Baujahr ca. 1900, massive Bauweise mit solider Grundsubstanz
- insgesamt 5 Wohneinheiten, alle vollständig vermietet
- 240 m² Wohnfläche
- gut vermietbare Wohnungsgrößen
- Bodenbeläge überwiegend aus Vinyl und Fliesen
- in einer Wohnung aktuell Teppichboden vorhanden
- Holz-Alu-Fenster mit 2-fach-Verglasung
- Gaszentralheizung, erneuert im Jahr 2020
- Dachgeschosswohnung mit Dachterrasse als besonderes Highlight
- klassische und funktionale Grundrissstruktur
- Rückfassade des Gebäudes kürzlich gestrichen
- laufend instand gehaltenes Gemeinschaftseigentum
- Grundstücksfläche ca. 110 m², effizient genutzt

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Alles zum Standort

Die Allgäumetropole Kempten zählt zu den ältesten Städten Deutschlands und ist -nach Augsburg- die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. Die Stadt an der Iller liegt dicht am nördlichen Rand der Alpen und mitten in der Kur- und Ferienregion Allgäu. Die Nachbarländer Österreich, Lichtenstein und die Schweiz sind innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso wie die bayrische Landeshauptstadt München. Als Hochschulstandort ist Kempten der Bildung verpflichtet: diverse Gymnasien, weiterführende Schulen, sowie Fach- und Berufsoberschulen runden das Bild des Bildungsstandortes ab. Auf der anderen Seite ist Kempten -als Wirtschaftsstandort- bei vielen Unternehmen die erste Wahl. In den Bereichen Logistik, Lebensmittelverarbeitung und Maschinenbau hat sich dieser Standort über die Grenzen hinweg einen Namen gemacht. Die Randlage in Bayern und die vergleichsweise große Vielfalt an wirtschaftlichen Aktivitäten sorgen somit für ein stetiges Wachstum der Stadt.

Die kreisfreie Stadt Kempten ist das Oberzentrum der Region Allgäu und insofern bestens vernetzt. Über die tangierende Autobahn erreicht man zügig die Landeshauptstadt München, oder den beliebten Allgäu Airport in Memmingen. Weitere Bundesstraße führen in Richtung Lindau, Füssen oder Oberstdorf. Im innerörtlichen Verkehr sorgt der gut ausgebaute Mittlere Ring für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Darüber hinaus gewährleistet eine mannigfaltige Anzahl an Buslinien eine gute Bedienung der Stadt und des Umlandes mit dem öffentlichen Personennahverkehr.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

-Oberstdorf: 40 km
-Memmingen: 35 km
-München: 128 km
-Schloss Neuschwanstein: 50 km
-Lindau (Bodensee): 71 km

Objektnummer: 26062022a - 87435 Kempten

Sonstige Angaben

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: 26062022a - 87435 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com