

Kempten

## RESERVED: Maisonette apartment with balcony, gallery feel and smart layout

*Property ID: 25062037*



PURCHASE PRICE: 189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 42 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## At a glance

Property ID	25062037	Purchase Price	189.000 EUR
Living Space	ca. 42 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1989		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

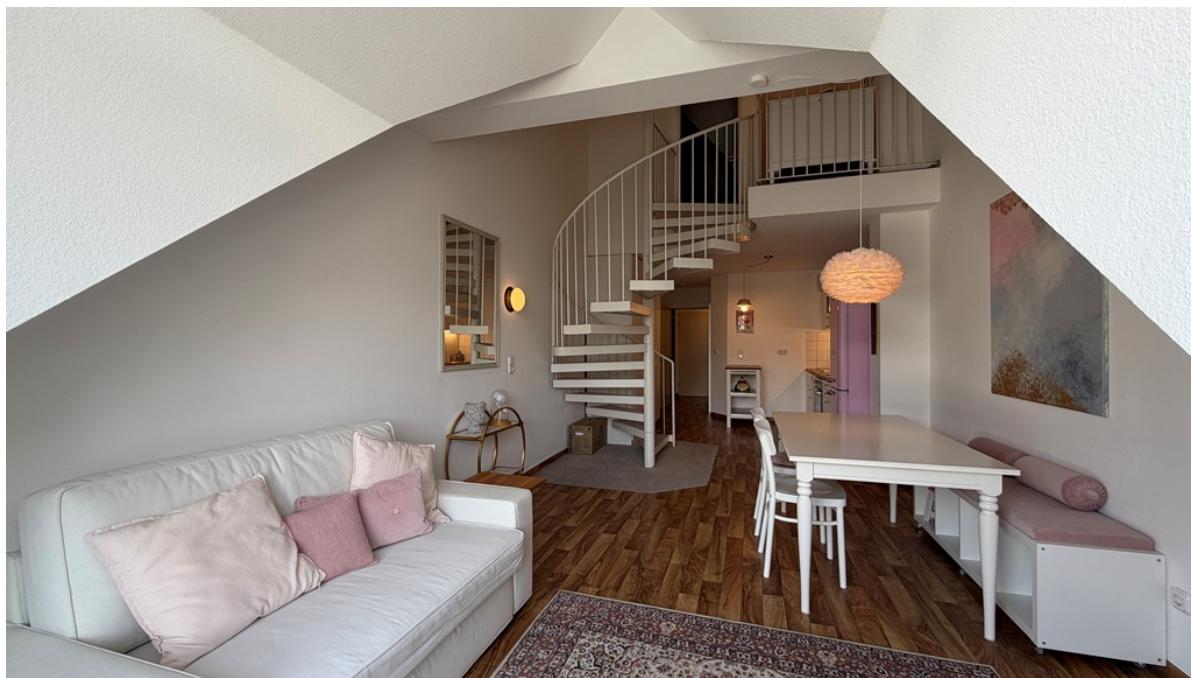
Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Renewable CHP	Final energy consumption	88.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.01.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## The property



**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)

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## The property



Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## The property



A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a QR code, and a QR code itself. The laptop screen shows a map and search filters. The smartphone screen has a blue background with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## The property



Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## The property



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)

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## A first impression

This well-maintained maisonette apartment on the top floor impresses with its unique charm, thoughtful layout, and pleasant brightness – perfect for those who value individuality and functionality. Upon entering the apartment, you are greeted by a welcoming entrance area with an intercom system. Adjacent to this is a cloakroom niche with practical built-in storage and a separate guest WC. Both bathrooms – the guest WC and the main bathroom – feature classic tiling and are easy to clean. The open-plan living area, together with the modern fitted kitchen, forms the heart of the apartment. A floor-to-ceiling, double-glazed window with a patio door provides ample natural light and leads to the balcony – a pleasant spot for a relaxing break from everyday life. A particular highlight is the ceiling height: reaching up to approximately 5 meters under the roof ridge, the room feels spacious and airy. The high-quality vinyl flooring with a wood look completes the inviting overall impression. An internal staircase leads to the mezzanine, which serves as a compact sleeping area with an en-suite bathroom. The sleeping alcove is functionally integrated into the room, and the interior bathroom with bathtub and washing machine connection is located right next to it. The apartment is ideal for singles or young professionals looking for a well-designed home in a central location with a unique character.

**Property ID: 25062037 - 87435 Kempten**

## Details of amenities

- Maisonettewohnung in der obersten Etage
- Freisprechanlage
- manuelle Lüftungen in Badezimmer und Gäste WC
- Einbauküche
- Balkon
- Badezimmer mit Waschmaschinen-Anschluss, beleuchtetem Spiegel
- 1 Außenstellplatz
- Personenfahrstuhl
- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Heizanlage mit regenerativer Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) auf Basis von erneuerbaren Energien. Die erzeugte Wärme wird über ein lokales Wärmenetz bereitgestellt und entspricht damit dem Standard einer nachhaltigen FernwärmeverSORGUNG gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Hausgeld: 123,-- € p.M.

Umlegbare Kosten: 85,94 €

Nicht umlegbare Kosten: 37,06 €

Rücklagen im angebotenen Haus per 12 / 2024: 10.069,-- €

Eine Balkonsanierung wurde 2024 vorgenommen.

- Die Wohnung ist bezugsfrei

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## All about the location

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 ausgebauten 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

Property ID: 25062037 - 87435 Kempten

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 88.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25062037 - 87435 Kempten**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

E-Mail: [kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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