

Kempton

## RESERVADO: Apartamento dúplex con balcón, sensación de galería y distribución inteligente.

Número de propiedad: 25062037



PRECIO DE COMPRA: 189.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25062037                           |
| Superficie habitable | ca. 42 m²                          |
| Piso                 | 4                                  |
| Habitaciones         | 1                                  |
| Dormitorios          | 1                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1989                               |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 189.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                               |

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## Datos energéticos

|                                     |                        |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central    | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Cogeneración renovable | Consumo de energía final                            | 88.50 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 30.01.2029             | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Distrito               | Año de construcción según el certificado energético | 1989                   |

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## La propiedad



Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## La propiedad



Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## Una primera impresión

Este apartamento dúplex, impecablemente cuidado y ubicado en la última planta, impresiona por su encanto único, su cuidada distribución y su agradable luminosidad, ideal para quienes valoran la individualidad y la funcionalidad. Al entrar, le recibe una acogedora entrada con intercomunicador. Junto a ella, se encuentra un nicho de aseo con prácticos armarios empotrados y un aseo de cortesía independiente. Ambos baños (el de cortesía y el principal) cuentan con azulejos clásicos y son fáciles de limpiar. La sala de estar de planta abierta, junto con la moderna cocina equipada, constituye el corazón del apartamento. Una ventana de doble acristalamiento de suelo a techo con puerta corredera proporciona abundante luz natural y da acceso al balcón, un lugar ideal para desconectar del día a día. Un punto culminante es la altura del techo: con una altura de hasta aproximadamente 5 metros bajo la cumbrera, la habitación se siente espaciosa y diáfana. El suelo de vinilo de alta calidad con aspecto de madera completa la acogedora impresión general. Una escalera interior conduce al entrepiso, que sirve como dormitorio compacto con baño en suite. El dormitorio está integrado funcionalmente en la habitación, y el baño interior con bañera y conexión para lavadora se encuentra justo al lado. El apartamento es ideal para solteros o jóvenes profesionales que buscan un hogar bien diseñado en una ubicación céntrica con un carácter único.

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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