

Kempten

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 m² • 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	Precio de compra	189.000 EUR
Superficie habitable	ca. 42 m ²	Piso	Dúplex
Piso	4	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	1	Modernización / Rehabilitación	2022
Dormitorios	1	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1989	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

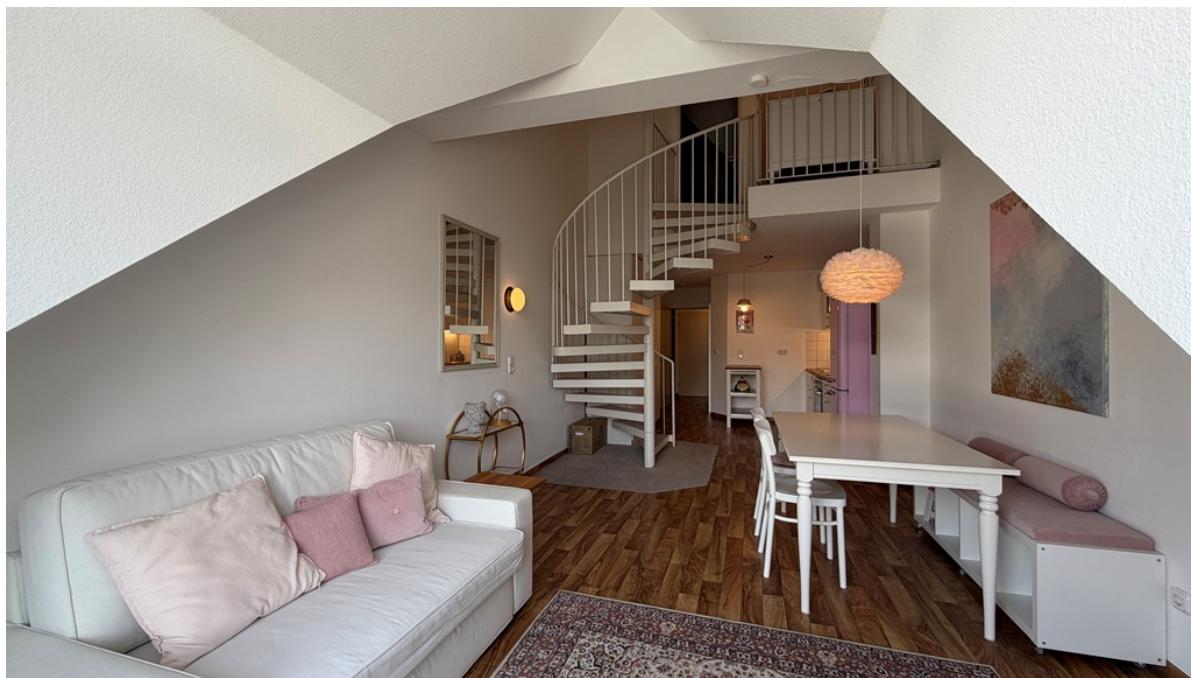
Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Cogeneración renovable	Consumo de energía final	88.50 kWh/m ² a
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



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

Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

La propiedad



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In front of it is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. To the right of the phone is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

La propiedad



Número de propiedad: 25062037 - 87435 Kempten

La propiedad



The image shows a group of eight professionals (seven women and one man) standing behind a table. They are all dressed in business attire, including blazers and shirts. The table in front of them displays several awards and logos, including:

- WIR BILDEN AUS 2025
- BELLEVUE Quality Agency 2025
- Allgäu MARKEN PARTNER
- Morbeos Compliance
- CITY MANAGEMENT KEMPTEN
- DEKRA
- Leidenschaftlich offizieller Sponsor des FC Kempten.
- Capital
- FOCUS
- TOP 100 NATIONALEN IMMOBILIENMAKLER 2025
- VIP

Below the photo, there is promotional text in German.

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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 cumbre, 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 entresuelo, 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 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

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/(m²*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

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com