

Kempton

# Urbanes Apartment mit Tiefgaragenstellplatz

CODE DU BIEN: 25062023



PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 39 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062023
Surface habitable	ca. 39 m <sup>2</sup>
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	135.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2030	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## La propriété

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

**VP 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)

CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten

## La propriété



**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)

**CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten**

## Une première impression

Urbanes Wohnen – interessante 1-Zimmer-Wohnung im Gartengeschoss in Kempten

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung in guter Lage von Kempten bietet genau das, was modernes Stadtleben so angenehm macht: eine helle, freundliche Atmosphäre, einen Balkon zum Durchatmen und Entspannen und einen sicheren Tiefgaragenstellplatz – nah am Geschehen und dennoch angenehm ruhig.

Ob als erstes eigenes Zuhause, als praktischer Rückzugsort in der Stadt oder als attraktive Kapitalanlage: Hier verbinden sich Lage, Komfort und Lebensqualität auf ideale Weise.

Ausstattung & Highlights:

Heller Wohn- und Schlafbereich mit viel Raum für Individualität

Balkon mit Blick ins Freie – ein kleines Stück Erholung direkt am Wohnraum

Badezimmer, gepflegt, mit Waschmaschinenanschluss und Badewanne

Tiefgaragenstellplatz inklusive – entspannt parken, auch im Winter

Zentral und dennoch ruhig gelegen – alles Wichtige ist schnell erreichbar:  
Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Hochschule, Stadtpark und Busverbindungen

Lage:

In Kempten zu wohnen bedeutet, mitten im Leben zu sein. Die Stadt bietet eine charmante Mischung aus Geschichte, Kultur und modernem Lifestyle. Kurze Wege, lebendige Straßen, und gleichzeitig viel Grün machen diesen Standort so besonders.

#### Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die kompakte Größe, die zentrale Lage und die gepflegte Ausstattung sprechen eine breite Zielgruppe an.

#### Fazit:

Ein stilvoller Ort zum Ankommen und Wohlfühlen – mit Balkon, Tiefgaragenstellplatz und guter Lage in einer der lebenswertesten Städte des Allgäus. Ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Lebensqualität verbinden möchten.

**CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten**

## Détails des commodités

- Einbauschränk im Flur
- sehr geräumiger Balkon mit Blick ins Grüne, ruhig gelegen
- zentrale Lage in die Innenstadt
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Einbauküche als Küchenzeile bereits verbaut
- Kunststoffrollläden
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum
- Fahrradraum
- Wäschetrockenraum
- Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- Hausgeld ab 01.01.2025 beträgt 210 € / Monat.

Heizung und Warmwasservorauszahlung sind darin bereits enthalten.

- Die Wohnung ist vermietet.

Der Mietzins beträgt 290,- € / Monat zzgl. 130,- € Nebenkostenvorauszahlung.

Dies ergibt eine Warmmiete von 420,- €.

Der Tiefgaragenplatz ist derzeit separat vermietet.

- Gesamtrücklagen (zum Dezember 2024) 181.331,98 ,- €

**CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten**

## Tout sur l'emplacement

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute lebendig und modern. Die zweitgrößte Stadt Schwabens steht mit ca. 70.000 Einwohner finanziell gut da. Durch das "Forum Allgäu" mit über 90 Fachgeschäften auf ca. 23.000 m<sup>2</sup> hat die Stadt sich als Freizeit- ebenso wie Kulturzentrum etabliert.

Das Cambomare entführt Sie in eine Erlebnisschwimmbadwelt mit weitläufiger Saunalandschaft. Ein Multiplex-Kino – das Colosseum Center – lädt Jung und Alt zum Kinobesuch; kleine Bistros und Cafés, zahlreiche Bauwerke und Museen bietet Ihnen ein vielseitig kulturelles Leben.

Zu den jährlichen Höhepunkten in Kempten zählt die Allgäuer Festwoche – als Glanzpunkt des regionalen Wirtschaftslebens – mit ihrem umfangreichen Rahmenprogramm aus Allgäuer Brauchtum und Tradition, Kultur, Sport, uvm.. Des Weiteren werden in der Multifunktionshalle „BigBox“ ganzjährig hochkarätige Veranstaltungen ausgetragen.

Durch die verkehrsgünstige Lage sind die Nachbarländer Österreich und die Schweiz innerhalb einer guten Autostunde erreichbar, ebenso die bayerische Landeshauptstadt München. Die kreisfreie Stadt verfügt außerdem über eine sehr gute Bahnanbindung. Kempten als Hochschulstandort hat eine sehr große Auswahl an Bildungsmöglichkeiten; angefangen bei Kinderkrippen, über Kindergärten, diverse Grund- und weiterführende Schulen, Hoch- und Berufsschulen bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen ist alles vertreten.

Mit einem Klinikum und mehreren medizinischen Versorgungszentren, darüber hinaus zahlreichen Arztpraxen und Apotheken ist auch für Ihr gesundheitliches Wohl bestens gesorgt.

Entfernungen in die nächst größeren Städte:

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

**CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
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 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.

**CODE DU BIEN: 25062023 - 87439 Kempten**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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