

Kempten

# RÉSERVÉ : Appartement en duplex avec balcon, ambiance galerie et agencement astucieux

**CODE DU BIEN: 25062037**



**PRIX D'ACHAT: 189.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1**

CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 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: 25062037 - 87435 Kempten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25062037	Prix d'achat	189.000 EUR
Surface habitable	ca. 42 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	1	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1989	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

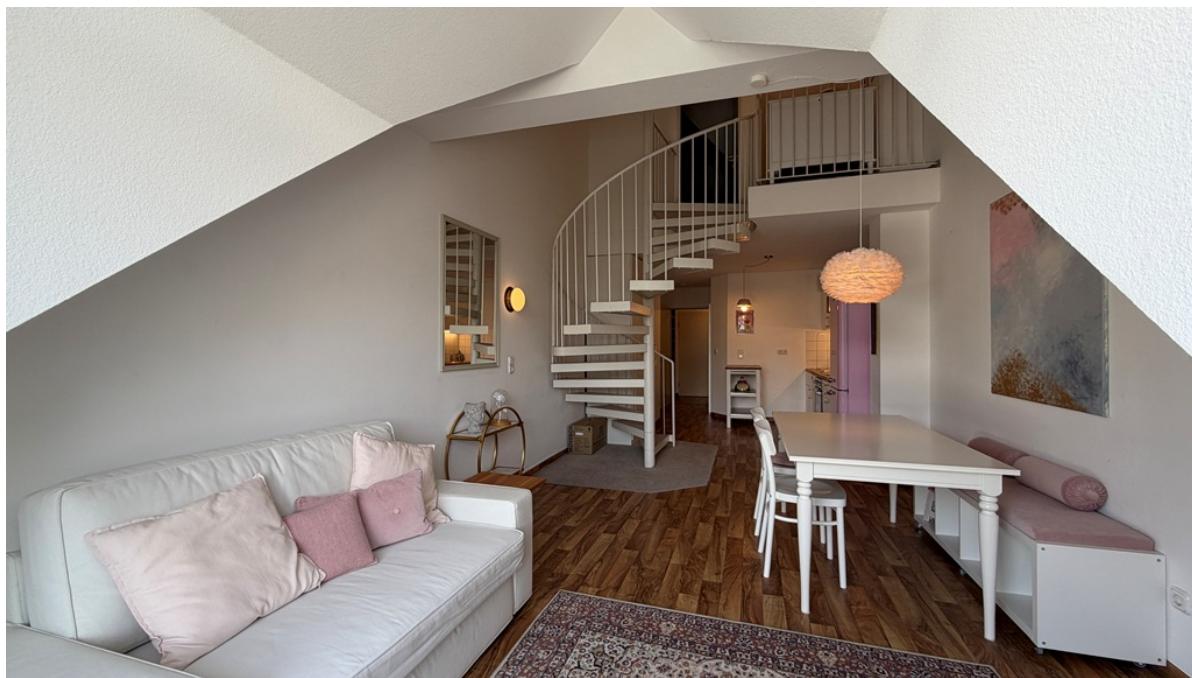
CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Cogénération renouvelable		
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2029	Consommation finale d'énergie	88.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten

## La propriété



### 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: 25062037 - 87435 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 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: 25062037 - 87435 Kempten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

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

WIR BILDEN AUS 2025  
BELLVUE  
Allgäu  
Marken PARTNER  
Merkblatt Compliance  
CITY MANAGEMENT KEMPTEN  
DEKRA  
RK  
Capital  
FOCUS  
TOP 20  
Von Poll

**CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, situé au dernier étage, séduit par son charme unique, son agencement bien pensé et sa luminosité agréable – idéal pour ceux qui apprécient l'originalité et la fonctionnalité. Dès l'entrée, un hall accueillant avec interphone vous ouvre sur un vestiaire avec rangements intégrés et des toilettes séparées. Les deux salles de bains – toilettes et salle de bains principale – sont carrelées avec élégance et faciles d'entretien. L'espace de vie ouvert, avec sa cuisine moderne équipée, constitue le cœur de l'appartement. Une baie vitrée double vitrage, du sol au plafond, avec porte-fenêtre, inonde la pièce de lumière naturelle et donne accès à un balcon – un lieu idéal pour se détendre. La hauteur sous plafond, atteignant environ 5 mètres sous le faîte, est un atout majeur : la pièce est spacieuse et aérée. Le revêtement de sol en vinyle de haute qualité, imitation bois, parachève cette impression d'espace. Un escalier intérieur mène à la mezzanine, aménagée en coin nuit compact avec salle de bains privative. L'alcôve de couchage est parfaitement intégrée à la pièce, et la salle de bain intérieure, avec baignoire et raccordement pour lave-linge, se trouve juste à côté. Cet appartement est idéal pour les célibataires ou les jeunes actifs recherchant un logement bien conçu, idéalement situé et doté d'un charme unique.

**CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten**

## Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 Kempten**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25062037 - 87435 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)