

Kempten

Interessante Wohnung im Zentrum von Kempten

???????? ??: 23062038



???? ??: 265.000 EUR • ??: ca. 62 m² • ??: 2

??????? ???????: 23062038 - 87435 Kempten

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 23062038 - 87435 Kempten

?? ??? ??????

???????? ??????????	23062038	????? ???????	265.000 EUR
????????????	ca. 62 m²	????????????	???????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
???????????? ??? ??????????	1	????????? ????????????	???????
??????????	1	????????????????????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1993	??????	
		???????	????????????????? ?????????

??????? ?????????: 23062038 - 87435 Kempten

????????????? ??????????

????????? ?????????	????????? ?????????	?????????????? ?????????	VERBRAUCH
???? ?????????	GAS	??????	133.90 kWh/m²a
????????? ?????????????? ?????? ??	12.03.2028	????????? ?????????	E
???? ?????????	?????	????????? ????????? ?????????	

???????? ?????????: 23062038 - 87435 Kempten

?? ????????



???????? ??: 23062038 - 87435 Kempten

?? ???????



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



???????? ??????????: 23062038 - 87435 Kempten

?? ?????????



???????? ?????: 23062038 - 87435 Kempten

?? ???????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

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

www.von-poll.com

VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

??????? ????????: 23062038 - 87435 Kempten

??? ?????? ?????????

Herzlich willkommen zu Ihrem möglichen neuen Zuhause inmitten des pulsierenden Zentrums! Diese modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur einen interessanten Grundriss, sondern auch eine unschlagbare Lage. Mit direktem Zugang zur Fußgängerzone sind alle Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung buchstäblich nur einen Steinwurf entfernt. Sie werden die Bequemlichkeit genießen, Ihre täglichen Besorgungen ohne großen Aufwand erledigen zu können. Die hervorragende Infrastruktur dieser Wohnung ermöglicht es Ihnen, Ihr Leben in vollen Zügen zu genießen. Von erstklassigen Restaurants über gemütliche Cafés bis hin zu kulturellen Angeboten – alles ist in greifbarer Nähe. Ob Sie nun abends ausgehen oder einfach die lokale Kultur erkunden möchten, hier sind Sie am richtigen Ort. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel könnte nicht besser sein. Sie können bequem die Busse nutzen, um in alle Teile der Stadt zu gelangen. Dies ist ideal für Pendler und alle, die die Stadt erkunden möchten, ohne sich um Parkplätze oder den Verkehrsstress sorgen zu müssen. Die Wohnung selbst ist modern gestaltet und bietet mit ihrem interessanten Grundriss eine einladende Atmosphäre. Die Räume sind durchdacht. Es besteht die Möglichkeit zur Nachrüstung eines Schwedenofens für Ihren Komfort. Hier können Sie sich entspannen und den urbanen Lebensstil in vollen Zügen genießen. Kurz gesagt, diese 2-Zimmer-Wohnung im Zentrum bietet nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch modernen Komfort und eine hervorragende Anbindung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause zu finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung begeistern. Wir freuen uns darauf, Sie willkommen zu heißen!

??????? ???????: 23062038 - 87435 Kempten

?????????????? ??? ????????

- Lage in der Innenstadt
- 2. Stock
- Kabelanschluss
- Glasfaseranschluss
- Fernwärmeanschluss geplant
- Gebäude steht unter Ensembleschutz
- Schwedenofen kann nachgerüstet werden
- Garage kann in der Umgebung angemietet werden
- Einbauküche wird mitverkauft
- auf Wunsch können Sideboard und Kleiderschrank erworben werden
- Rücklagen insg. ca. 6.700,-- Euro (Wohnung ca. 680,-- Euro)
- Hausgeld 265 Euro (ca. 224,-- Euro Bewirtschaftung, ca. 41,-- Euro Rücklagen)
- umlagefähige Nebenkosten ca. 192,-- Euro

??????? ???????: 23062038 - 87435 Kempten

??? ??? ??? ??????????

Kempten – die Allgäu-Metropole! Neben 2000 Jahren Geschichte und italienischem Flair präsentiert sich die „Römerstadt“ heute quietschlebig 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 m² 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

??????? ????????: 23062038 - 87435 Kempten

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 133.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

??????? ?????????: 23062038 - 87435 Kempten

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com