

Kempten

Ihre Traumwohnung: barrierearm, luxuriös und ruhig gelegen

????????? ??????????: 25062011



???? ??????: 995.000 EUR • ??????????: ca. 170 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

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

??????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

?? ??? ??????

???????? ?????????	25062011	???? ?????	995.000 EUR
????????	ca. 170 m²	????????	??????
????????	4	????????	Käuferprovision
?????????? ??	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????	2005	??????	Kaufpreises
????? ?????????	2 x ??????	??????	
????????	????????	????????	WC ?????????,?
			?????????????
			???????, ????????

???????? ??????????: 25062011 - 87439 Kempten

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	64.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.11.2027	????????????? ?????????????	
????? ????????????	???????? ??????? ?????????????	????????????? ????????????? ????????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	2006

???????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

?? ????????



???????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

?? ?????????



???????? ??: 25062011 - 87439 Kempten

?? ???????



???????? ??: 25062011 - 87439 Kempten

?? ???????



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



???????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

?? ?????????



???????? ?????: 25062011 - 87439 Kempten

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



???????? ??????????: 25062011 - 87439 Kempten

?? ????????



???????? ??: 25062011 - 87439 Kempten

?? ???????



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie
kostenfrei und unverbindlich!

kempten@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

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

Diese außergewöhnlich großzügige Wohnung vereint luxuriösen Wohnkomfort mit zentraler, dennoch ruhiger Lage – ein echtes Juwel in der Innenstadt von Kempten. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Basilika und den Wochenmarkt, die charmante Fußgängerzone mit ihren Cafés, Boutiquen und dem historischen Flair der Allgäu-Metropole. Trotz der zentrumsnahen Lage genießen Sie hier eine angenehme Ruhe und viel Privatsphäre in einem gehobenen Wohnumfeld. Schon beim Betreten des Treppenhauses erleben Sie den sehr gepflegten Zustand der Immobilie. Die Wohnung ist ideal für das Paar mit besonderen Platzansprüchen oder die Kleinfamilie. Auf großzügig geschnittener Wohnfläche von ca. 170 m² erleben Sie stilvolles Wohnen in einem Ambiente, das besonders Liebhaber der gehobenen englischen Wohnkultur begeistern wird. Edle Materialien, klassische Linienführung und durchdachte Raumaufteilung schaffen ein elegantes Zuhause mit Charakter und Charme. Repräsentative Räume und ein Wohngefühl, das an ein englisches Townhouse erinnert, machen diese Immobilie zu etwas ganz Besonderem. Der Allgemeinzustand ist neuwertig und liebevoll gepflegt. Liebhaber des reduziert, modernen Wohnstils können mit relativ wenig Änderungsaufwand hier ebenfalls ihren Wohntraum verwirklichen. Ob gesellige Abende im weitläufigen Wohnbereich, ruhige Stunden im Wintergarten oder entspanntes Frühstück auf einem der Balkone mit Blick ins Grüne – diese Wohnung bietet Raum für Lebensqualität auf hohem Niveau. Besonders erwähnt seien noch in die Wand integrierte großflächige Lautsprecher, über Sonos steuerbar. Die in den Decken verbauten Spots runden das durchdachte Beleuchtungskonzept ab und sorgen für ein stimmungsvolles Zuhause mit besonderem Flair. Ein moderner Personenaufzug bringt Sie bequem und barrierefrei direkt vor Ihre Wohnung. Da im Haus nur eine kleine Eigentümergemeinschaft wohnt, teilen Sie sich die Etage nur mit einer weiteren Wohnung. Zwei große Kellerräume, die viel Potenzial für Abstellmöglichkeiten bieten, sind in unserem Angebot ebenfalls eingeschlossen. Einer der Räume verfügt über eine Einbauküche mit Wasseranschluss. Zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze gehören selbstverständlich zur Wohnung und garantieren komfortables Parken ohne Stress – ein seltener Luxus im Zentrum. Ein Refugium für Menschen mit Sinn für Stil, Raum und Ruhe – mitten in Kempten. Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen!

??????? ???????: 25062011 - 87439 Kempten

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

- großzügiges helles Treppenhaus mit Personenaufzug
- ebenerdiger Eingang ins Gebäude und in die Wohnung, daher auch behinderten- und seniorengerecht
- 2 nebeneinanderliegende Tiefgaragenplätze
- 2 große Kellerräume: einer davon mit verbauter Küche und Wasseranschluss
- zwei bauseitig zusammengelegte Wohnungen in neuwertiger Wohnanlage
- sehr ruhig und zentral gelegen, der Wochenmarkt und die Basilika, Ärzte, Schulen und Supermärkte sind fußläufig schnell erreichbar
- Raum- Be- und Entlüftungsanlage
- elektrisch programmierbare Rollläden
- Fußbodenheizung
- Zimmer mit hochwertigen Eichendielen
- Kabelanschluss
- Einbauküche und Hauswirtschaftsraum
- sehr wertige Schreinerinnenausbauten
- in den Wänden integrierte Lautsprecher System Pulsonic, über SONOS gesteuert, im Bad, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer mit tollem Raumklang
- 2 Bioethanol Kamine
- zwei Balkone, der Größere mit Glasdach und Markisen, ein verglaster Wintergarten (kann geöffnet werden)
- Hausanlage ist am Fernwärmenetz angeschlossen

??????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

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

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 Bundesstraßen 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

??????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 64.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

??????? ?????????: 25062011 - 87439 Kempten

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

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

E-Mail: kempten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com