Kempten

RESERVIERT: Maisonettewohnung mit Balkon, Galerie-Feeling und smarter Aufteilung

??????? ????????: 25062037

???? ??????: 189.000 EUR • ?????????: ca. 42 m² • ???????: 1

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

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

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

?? ??? ?????

??????? ????????	25062037
?????????	ca. 42 m²
??????	4
???????	1
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1989
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	189.000 EUR
??????????	????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????????? ???
?????????? ????????????? ?????? ???	30.01.2029
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	88.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1989

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

?? ???????

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

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

Diese gepflegte Maisonettewohnung in der obersten Etage überzeugt durch ihren besonderen Charme, ein durchdachter Schnitt und eine angenehme Helligkeit – perfekt für alle, die Wert auf Individualität und Funktionalität legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Gegensprechanlage. Direkt angrenzend befindet sich eine Garderobennische mit praktischen Einbauten sowie ein separates Gäste-WC. Beide Sanitärräume – das Gäste-WC und das Badezimmer – sind klassisch gefliest und pflegeleicht gestaltet.

Der Wohnbereich ist offen gehalten und bildet zusammen mit der modernen Einbauküche das Zentrum der Wohnung. Ein bodentiefes, doppelt verglastes Fensterelement mit Terrassentür sorgt für viel natürliches Licht und führt auf den Balkon – ein angenehmer Ort für die kleine Auszeit im Alltag.

Ein besonderes Highlight ist die Raumhöhe: Bis zu ca. 5?Meter unter dem Dachfirst verleihen dem Raum Großzügigkeit und ein angenehmes Raumgefühl. Der hochwertig verlegte Vinyl-Boden in Holzoptik rundet das Gesamtbild wohnlich ab.

Über eine innenliegende Treppe erreichen Sie die Empore, die als kompakter Schlafbereich mit angrenzendem Badezimmer dient. Die Schlafnische ist funktional in den Raum eingebunden, das innenliegende Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss liegt direkt daneben.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Berufseinsteiger, die ein gut geschnittenes Zuhause in zentraler Lage mit besonderem Charakter suchen.

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

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

- 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

??????? ????????: 25062037 - 87435 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 Bundesstraße 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

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

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

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 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.

??????? ????????: 25062037 - 87435 Kempten

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

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

Peer Hessemer

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten
Tel.: +49 831 - 54 07 79 0
E-Mail: kempten@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com