

Kempten

## FOGLALT: Erkélyes, galériászerű és okos elrendezésű maisonette lakás

VP azonosító: 25062037



VÉTELÁR: 189.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 42 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Áttekintés

VP azonosító	25062037	Vételár	189.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 42 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Emelet	4	Modernizálás / felújítás	2022
Szobák	1	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1989		
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely		

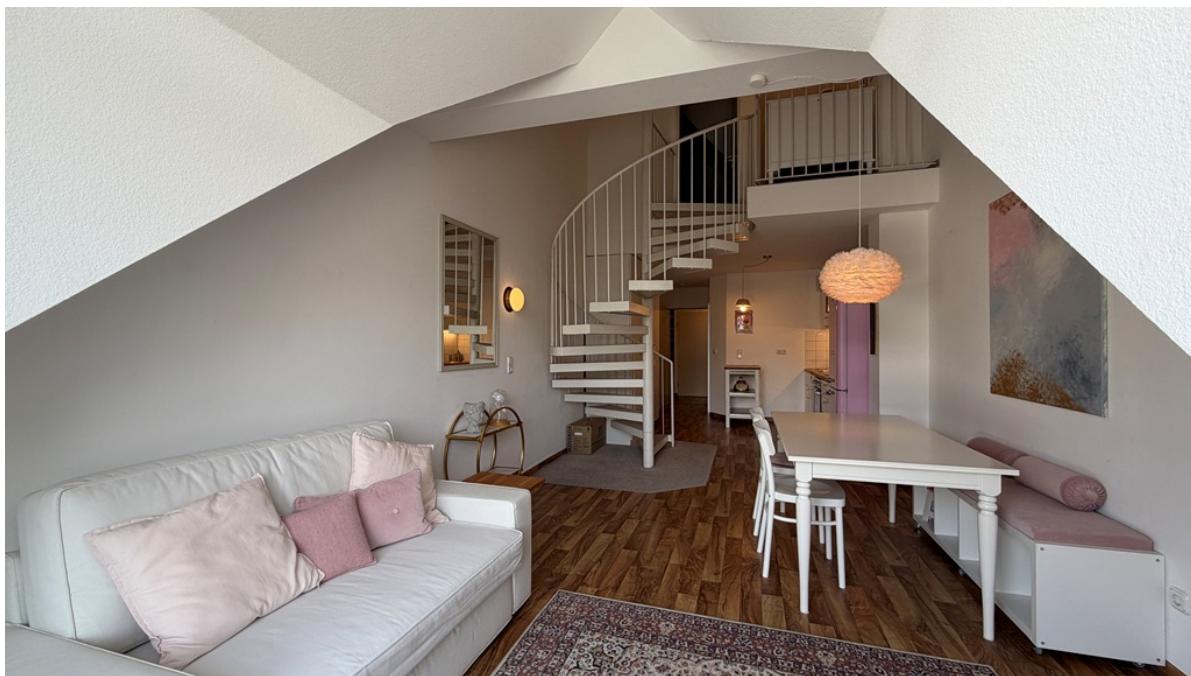
VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Megújuló KHK	Végso energiafogyasztás	88.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejárata	30.01.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Az ingatlan



**Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.**

**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)

VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Az ingatlan



The image shows a laptop displaying a real estate search interface with a map and filters. In front of it is a smartphone showing a blue screen with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. To the right of the devices is a dark blue vertical panel with the VON POLL logo at the top and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." followed by a descriptive paragraph.

VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, legfelső emeleti maisonette lakás egyedi bájjal, átgondolt elrendezéssel és kellemes világossággal nyugöl le – tökéletes azok számára, akik értékelik az egyéniséget és a funkcionálitást. A lakásba belépve egy hívogató eloszoba fogadja, kaputelefonnal. Mellette egy gardróbfülke található praktikus beépített tárolóval és egy külön vendég WC-vel. Mindkét fürdoszoba – a vendég WC és a fő fürdoszoba – klasszikus csempevel burkolt és könnyen tisztítható. A nyitott terület nappali a modern, beépített konyhával együtt alkotja a lakás szívét. A padlótól a mennyezetig éró, dupla üvegezésű ablak teraszajtóval boséges természetes fényt biztosít, és az erkélyre vezet – kellemes hely a minden nap életbol való kikapcsolódásra. Különös vonzere a belmagasság: a tetőgerinc alatt körülbelül 5 méterrel a szoba tágasnak és szellosnak érződik. A kiváló minőségi, fahatású vinil padlóburkolat teszi teljessé a hívogató összhatást. Egy belső lépcső vezet a galériára, amely kompakt hálórészükben szolgál saját fürdoszobával. A hálófülke funkcionálisan integrálva van a szobába, a káddal és mosógép csatlakozással ellátott belső fürdoszoba pedig közvetlenül mellette található. A lakás ideális egyedülállók vagy fiatal szakemberek számára, akik egy jól megtervezett otthonat keresnek központi helyen, egyedi karakterrel.

**VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten**

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten

## Minden a helyszínről

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

**VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25062037 - 87435 Kempten**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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