Kempten

# Am Franzosenbauer: Moderne Wohnung mit unverbaubarem Blick

***CODICE OGGETTO: 25062019***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 395.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 76,77 $m^2$ • **VANI:** 2

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25062019 |
| Superficie netta | ca. 76,77 m² |
| Vani | 2 |
| Camere da letto | 1 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1979 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 395.000 EUR |
| Appartamento | Piano |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | completamente ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Tele |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 07.05.2028 |
| Fonte di alimentazione | Teleriscaldamento |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 79.10 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | C |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979 |

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen Kemptens! Diese kernsanierte, nach Süden ausgerichtete 2-Zimmer-Wohnung am Franzosenbauer verbindet modernen Wohnkomfort mit einer traumhaften Aussicht – von der Zugspitze im Osten bis zum Hochgrat im Westen können Sie den Blick auf rund 25 Berggipfel genießen!

Die Wohnung liegt im obersten Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses, ist leer und sofort bezugsfertig. Die durchdachte Raumaufteilung und die hellen, freundlichen Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der Wohnbereich mit Zugang zur gemütlichen Loggia – ideal, um den Feierabend entspannt mit Blick ins Grüne zu verbringen. Eine moderne Einbauküche sowie ein stilvoll saniertes Badezimmer runden das Angebot ab.

Mietern und Eigentümern stehen 13 nicht zugeordnete Außenstellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus können Tiefgaragenplätze in der Anlage Hermann-von-Barth-Str. 3 und 5 separat angefragt werden.

Der Franzosenbauer zählt zu den gefragtesten Wohnvierteln Kemptens. Umgeben von viel Natur und nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt, profitieren Sie hier von einer perfekten Kombination aus Ruhe und urbanem Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte und Apotheken sind ebenso schnell erreichbar wie die Hochschule oder die Innenstadt – dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Sport- und Naturfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Spazier- und Radwege, den nahe gelegenen Stadtpark sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger
Ob als eigenes Zuhause oder als wertstabile Kapitalanlage in Top-Lage – diese Wohnung bietet beste Voraussetzungen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von diesem Wohntraum überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# Dettagli dei servizi

- Wohnung in der obersten Etage (4. Etage = 3.Obergeschoss)
- renovierte Wohnung, sofort bezugsfertig
- Personenfahrstuhl (nicht barrierefrei zugänglich)
- neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- neues Bad mit attraktivem Waschtischunterschrank und passgenauem Waschbecken
- beleuchteter Spiegel im Bad
- neue Glas-Duschabtrennung und niedrige Duschwanne, Regendusche
- beheizbarer Handtuchtrockner
- elektrisch bedienbare Markise
- Jalousien innen
- fernbedienbare Deckenleuchten in LED Technik
- großer Kelleranteil mit Stromanschluss
- Fahrradraum

Ein Glasfaseranschluss soll bis 2027 finalisiert werden.
13 nicht zugeordnete Außenstellplätze stehen für die Anlage zur Verfügung. Eine Tiefgarage
unter den Häusern Hermann-von-Barth-Str.3 und 5 gehört zur Anlage. Hierfür könnte der Käufer eine Stellplatzanfrage stellen.
Rücklagen gesamt:
324.057,05 € zum Stand 31.12.2024
Hausgeld:
320,-- € / Monat - ab 01.01.2025

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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.

**CODICE OGGETTO: 25062019 - 87435 Kempten**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Peer Hessemer

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com