

Kempten

# RISERVATO: Appartamento su due livelli con balcone, atmosfera da galleria e disposizione intelligente

Codice oggetto: 25062037



PREZZO D'ACQUISTO: 189.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 42 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25062037 - 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: 25062037 - 87435 Kempten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25062037
Superficie netta	ca. 42 m²
Piano	4
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	189.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Cogenerazione rinnovabile	Consumo finale di energia	88.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	30.01.2029	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## La proprietà



Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## La proprietà





Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## La proprietà



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Team

Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie  
**kostenfrei und unverbindlich!**  
[kempten@von-poll.com](mailto:kempten@von-poll.com)

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

Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## Una prima impressione

Questo appartamento duplex ben curato all'ultimo piano colpisce per il suo fascino unico, la distribuzione studiata e la piacevole luminosità: perfetto per chi apprezza l'individualità e la funzionalità. Entrando nell'appartamento, si viene accolti da un accogliente ingresso con citofono. Adiacente si trova una nicchia guardaroba con pratico spazio di archiviazione integrato e un WC per gli ospiti separato. Entrambi i bagni, il WC per gli ospiti e il bagno principale, presentano piastrelle classiche e sono facili da pulire. La zona giorno open space, insieme alla moderna cucina attrezzata, costituisce il cuore dell'appartamento. Una finestra a tutta altezza con doppi vetri e porta finestra garantisce un'abbondante illuminazione naturale e conduce al balcone, un luogo piacevole per una pausa rilassante dalla vita quotidiana. Un punto di forza particolare è l'altezza del soffitto: raggiungendo circa 5 metri sotto il colmo del tetto, la stanza appare spaziosa e ariosa. Il pavimento in vinile di alta qualità con effetto legno completa l'accogliente atmosfera generale. Una scala interna conduce al soppalco, che funge da zona notte compatta con bagno privato. La zona notte è integrata funzionalmente nella stanza e il bagno interno con vasca e attacco per la lavatrice si trova proprio accanto. L'appartamento è ideale per single o giovani professionisti in cerca di una casa ben progettata in una posizione centrale e dal carattere unico.

Codice oggetto: 25062037 - 87435 Kempten

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25062037 - 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: 25062037 - 87435 Kempten**

## Ulteriori informazioni

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 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25062037 - 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](mailto:kempten@von-poll.com)

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

---

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