

Kempton

# Raum für Ideen: 2,5-Zimmer mit Balkon und Tiefgarage

*Property ID: 25062015*



**PURCHASE PRICE: 267.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## At a glance

Property ID	25062015	Purchase Price	267.000 EUR
Living Space	ca. 67,87 m <sup>2</sup>	Modernisation / Refurbishment	2017
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	2.5	Equipment	Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1982		
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	71.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## The property



Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## The property



Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## The property



**VP 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)





Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## The property



**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)

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## A first impression

In gut erreichbarer Lage von Kempten bietet diese renovierungsbedürftige 2,5-Zimmer-Wohnung die perfekte Gelegenheit für Individualisten, Kapitalanleger oder handwerklich Begabte. Mit etwas Liebe zum Detail lässt sich hier ein interessantes Wohnobjekt zum Vermieten oder Selbstbezug gestalten. Der Grundriss lässt verschiedene Gestaltungsideen zu. Vom Schlafzimmer und Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zum Balkon mit Süd-West-Ausrichtung, der zum uneinsehbaren Entspannen einlädt. Von hier aus blicken Sie auf einen idyllischen Tobel, die Rottach, mit Naturgenuss pur. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, und das halbe Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Ankleide. Die separate Küche kann nach eigenen Vorstellungen modernisiert werden, ebenso wie das Badezimmer mit Badewanne und Anschluß für die Waschmaschine. Fenster und Außentüren wurden bereits alle auf Kunststoff-Dreifachverglasung umgerüstet. Dank der guten Substanz, der bereits getroffenen Modernisierungsmaßnahmen und des im Kaufpreis enthaltenen Tiefgaragenstellplatzes ist die Wohnung ein attraktives Projekt mit nachhaltigem Wert. Die zentrale Lage in Kempten garantiert eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Einkauf, Bildung und Freizeitangeboten – ideal für Eigennutzer wie auch für Vermietung. Hier verbinden sich Entwicklungschance und Lebensqualität. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Wohnideen nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen! Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## Details of amenities

- 3 fach verglaste Fenster und Türen (Austausch in 2015)
- Rollläden an Fenstern und Türen
- Fahrradkeller
- Trockenraum
- 1 Keller
- 1 Dachbodenabteil
- Tiefgaragenstellplatz Nr.29
- Balkon
- Erdgasheizung aus 2017

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## All about the location

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

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

Property ID: 25062015 - 87439 Kempten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9, 87435 Kempten

Tel.: +49 831 - 54 07 79 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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