

Kempton

# RESERVIERT: Veritables Wohnen in Traumwohnung mit Aussicht

Property ID: 25062007



PURCHASE PRICE: 660.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 101,23 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

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

Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25062007                                   |
| Living Space         | ca. 101,23 m <sup>2</sup>                  |
| Rooms                | 3                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2013                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 660.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen, Balcony                                       |

Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 09.02.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 58.70 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | B                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2013                           |

Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## The property



Property ID: 25062007 - 87435 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: 25062007 - 87435 Kempten

## The property



Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## The property



**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: 25062007 - 87435 Kempten

## The property



Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## The property



Property ID: 25062007 - 87435 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: 25062007 - 87435 Kempten

## A first impression

Veritables Wohnen in Aussichtslage – Dachgeschosswohnung in der Stiftsstadt Treten Sie in Ihr neues Zuhause ein! Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung in bester Aussichtslage der Stiftsstadt Kempten verbindet modernen Wohnkomfort mit stilvollem, neuwertigem Ambiente. Erleben Sie von hier aus Kempten fußläufig. Sie erreichen in wenigen Gehminuten die schöne Basilika mit Ihrem Wochenmarkt, die Fußgängerzone Kemptens. Ärzte, Apotheken, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Für alle weiteren Unternehmungen befindet sich der Busbahnhof in kurzer fußläufiger Entfernung. Das Auto können Sie beruhigt in der hauseigenen Parkgarage stehen lassen. Highlights der Wohnung: •Offen gestalteter Grundriss mit großzügigem Koch-, Ess- und Wohnbereich. Die moderne Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. •Beeindruckende Deckenhöhe bis unter das Dach für ein luftiges Wohngefühl •Neuwertiger Zustand und energetisch auf hohem Niveau •Durchgängiger Eichenparkettboden und große Fliesen sorgen für ein behagliches und zeitgemäßes Wohnen •Loggia mit Weitblick über die Dächer Kemptens – flexibel und wetterunabhängig nutzbar: offen oder mit Glas geschlossen, von außen uneinsehbar •Traumhaftes Wohlfühlbad mit freistehender Badewanne und großer, bodenebener Dusche mit Regenbrause •Separates Gäste WC •Komfortables Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich •Aufzug im Haus für höchsten Wohnkomfort •Optional Garagenstellplatz im Haus, keine Parkplatzsorgen mehr Genießen Sie den einzigartigen Blick über die Dächer von Kempten und erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau. Diese exklusive Wohnung bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus Eleganz, Modernität und Wohlfühlatmosphäre. Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnraum begeistern und vereinbaren Sie schnell einen Besichtigungstermin mit uns.

Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## Details of amenities

- Personenaufzug
- neuwertiger Zustand
- top energetisch versorgt
- sehr gepflegtes Treppenhaus
- Loggia mit Blick über Kempten (offen oder geschlossen wetterunabhängig nutzbar)
- moderne Einbauküche mit Kochinsel im Kaufpreis inbegriffen
- separater Ankleidebereich (kein Kleiderschrank im Schlafzimmer notwendig)
- Komplette genutzte Deckenhöhe bis unter das Dach
- Wellnessbad mit freistehender Badewanne und bodentiefer Regendusche
- Garagenplatz im Haus optional zu erwerben für 20.000,-- €. Gesamtkaufpreis 680.000,-- €

Property ID: 25062007 - 87435 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 Bundesstraßen 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: 25062007 - 87435 Kempten

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 58.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. 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 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.

Property ID: 25062007 - 87435 Kempten

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peer Hessemer

---

Beethovenstraße 9 Kempten / Oberallgäu

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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