

Exposé

Etagenwohnung in Kempten

**PROVISIONSFREIES, neu saniertes 1-Zimmer
Appartement mit moderner Einbauküche im Herzen von
Kempten**



Objekt-Nr. OM-253092

Etagenwohnung

Verkauf: **131.500 €**

Ansprechpartner:
Philip Frey
Mobil: 0176 63280672

Adenauerring 42
87439 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	33,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	36,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	140 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunderschöne und frisch sanierte 1-Zimmerwohnung im 3ten Stock eines zentral gelegenen Mehrfamilienhauses.

Edle Designerböden (Vinyl) mit weißen Randleisten, Feinputz, ein moderner und effizienter Plattenheizkörper, eine 3-fach verglaste Fensterfront mit Hochisolierverglasung sowie eine wunderschöne und super ausgestattete Einbauküche runden das Appartement ab.

Neben der Wohnung wurde ebenfalls das Bad komplett saniert.

Eine moderne und bodenebene Regendusche mit Verglasung reit sich neben den modernen Sanitäreinrichtungen ein.

Auch hier wurde auf qualitative Markenhersteller wie bspw. "Laufen" wert gelegt.

Ein perfekter Abstellplatz für die Waschmaschine, ein Handtuchheizkörper und ein großer beleuchteter Spiegel lassen ein wundervolles Badgefühl entstehen.

Die Böden im Bad sind in moderner Betonoptik gefliest.

Das Gebäude selbst wird von einem lokalen Unternehmen verwaltet und in Schuss gehalten.

Neben einer großen Tiefgarage sind umfangreiche Freiflächen um das Gebäude vorhanden.

Ausstattung

Das Appartement verfügt über einen Balkon mit wundervollem Blick auf die Stadt, einer modernen und neuen Einbauküche inkl. Backofen, Kühlschrank und Herd sowie über ein modernisiertes Bad mit einer Designerspiegelleuchte, Regendusche und Handtuchheizkörper.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Fahrstuhl, Einbauküche

Sonstiges

Tiefgaragenstellplätze können jederzeit angemietet werden, es sind regelmäßige Aushänge am Schwarzen Brett vorhanden.

Selbiges gilt für Kellerräume im Untergeschoß.

Die Wohnung befindet sich derzeit in den letzten Zügen der Sanierung und kann ab 01.04.2023 erworben werden.

Alle für Sie als Käufer notwendigen Unterlagen befinden sich in einem Google-Drive, zu dem Sie nach einer Kontaktaufnahme mit mir umgehend Zugriff erhalten.

Dort finden Sie insbesondere:

1. Grundbuchblätter
2. Teilungserklärung
3. Energieausweis
4. Protokolle der Eigentümerversammlung
5. Betriebskostenabrechnungen
6. Wirtschaftspläne

*** WICHTIG ***

Der Erwerb der Wohnung ist für Sie PROVISIONSFREI und die Grunderwerbsteuer in Bayern liegt bei nur 3,5%.

Die gesamten Nebenkosten für den Kauf belaufen sich daher auf nur 5% !

INFORMATION FÜR KAPITALANLEGER

Derzeitige Mieten in Kempten für eine Wohnung dieser Art, liegen bei ca. 550 EUR monatlicher Kaltmiete.

Die Nettomietrendite von 6.600 EUR auf 131.500 EUR Kaufpreis beläuft sich somit auf 5% oder einen Faktor von 20.

Ein durchaus solides Investment !

Lage

Im Herzen des Allgäus liegt Kempten mit seiner Universität, den wundervoll angrenzenden Alpen und seiner Schmucken Altstadt.

Die Wohnung ist nur wenige Haltestellen vom Zentrum und der Universität entfernt und liegt verkehrstechnisch optimal angebunden an die A7 Richtung Österreich und Italien.

Das nächste Skigebiet ist keine 30 Minuten entfernt.

Die Lage spricht nicht nur für hohe Lebensqualität sondern ist auch ein Geheimtipp für Investoren im Süden Deutschlands.

Kempten bietet neben der hohen Lebensqualität auch eine große Auswahl an Arbeitgebern an. Neben großen Nahrungsmittelherstellern im Bereich Milchprodukte sind auch Logistikunternehmen und den Tourismus als Arbeitgeber stark vertreten.

Die Universität sorgt für eine stete Nachfrage an kleinen Wohnungen auf dem Mietmarkt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Einbauküche

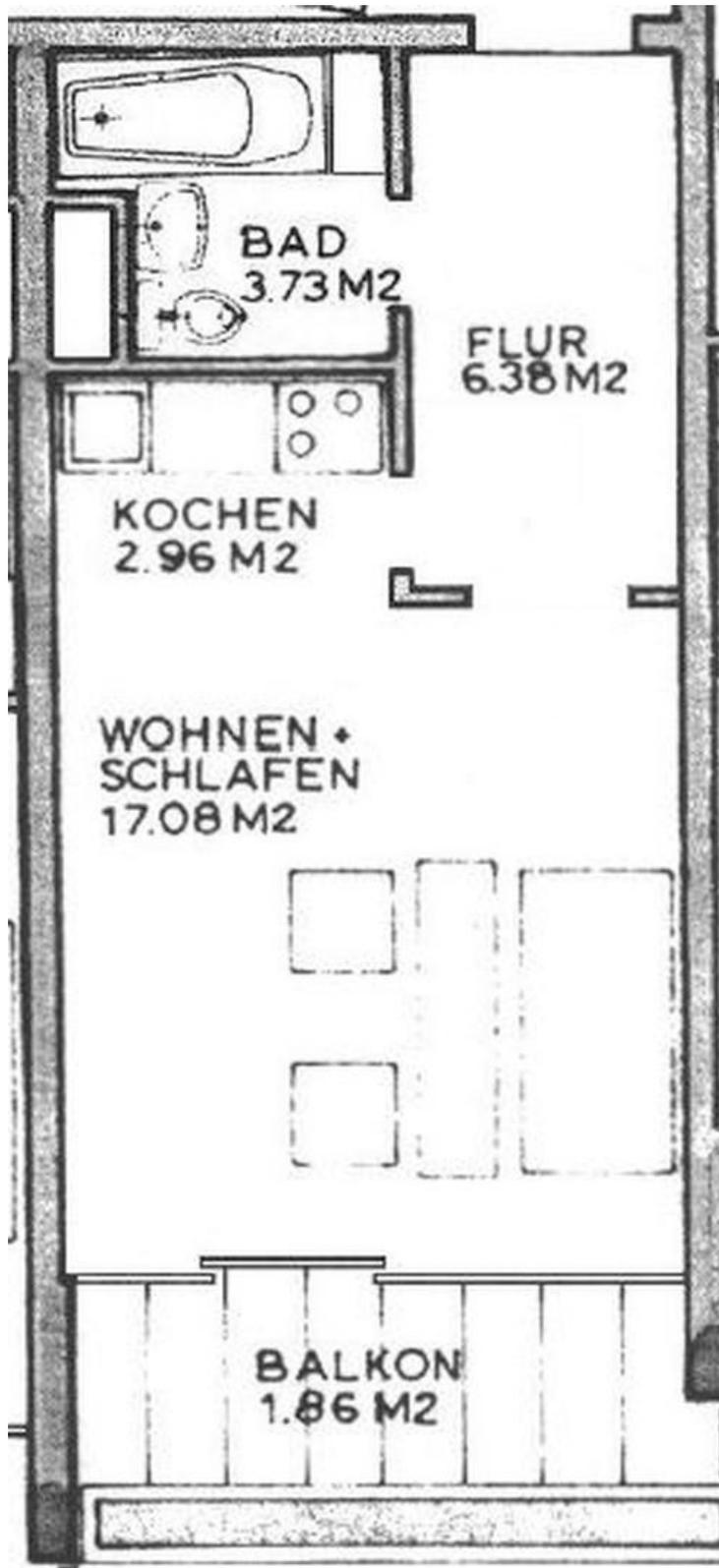


Dusche, WC und Waschbecken



Handtuchheizkörper

Exposé - Grundrisse



Grundriss (alt) vor Sanierung