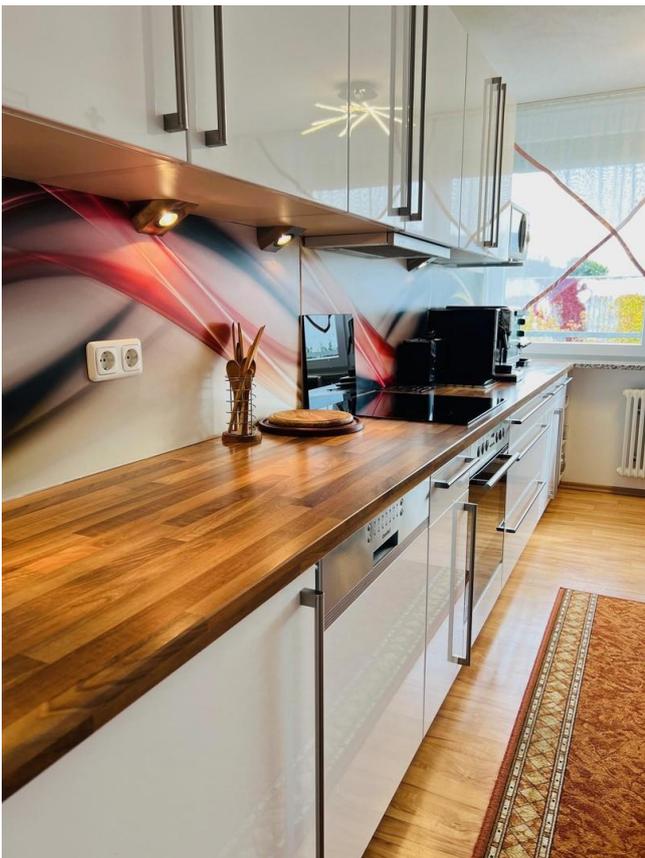


Exposé

Wohnung in Kempten

Helle 3 Zimmer-Wohnung in zentrumsnaher Lage / Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-316698

Wohnung

Verkauf: **370.000 €**

87435 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahmedatum	01.05.2025
Etagen	9	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	299 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights:

93m² Wohnfläche Loggia mit Südwest Ausrichtung Hochwertige Ausstattung Einbauküche, teilmöbliert, Garage, 10min zu Fuß ins Zentrum Bezugsfrei ab Mai 2025.

Das Mehrfamilienhaus steht in einer ruhigen Einliegerstraße, unweit der Fachhochschule Kempten.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie bequem verschiedene Lebensmittelmärkte.

In das Stadtzentrum sind es zu Fuß ca. 10 Minuten und zum Bahnhof 5 Minuten.

Das massive Haus wurde 1975 errichtet und wird über eine Zentralheizung mit Fernwärme beheizt.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist barrierefrei durch die elektrische Eingangstüre und den Aufzug zugänglich.

Die 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 93 m² und zeichnet sich durch großzügig geschnittene Zimmer sowie einen durchdachten Grundriss aus.

Die Wohnung bietet zwei gemütliche Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer sowie eine separate, gut ausgestattete Küche.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

In regelmäßigen Abständen, wurden Renovierungsmaßnahmen ausgeführt, dabei wurde Wert auf eine hochwertige Ausstattung gelegt. Darunter z.B. Feinputz Anstrich an den Wänden, Spanndecken in Hochglanz inkl. Lichtspots.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für die Garderobe bietet, deckenhohe Einbauschränke sorgen hier für zusätzlichen Stauraum. Von hier aus gelangen Sie über den Flur bequem in alle Räume.

Ein Highlight der Wohnung ist das Wohnzimmer mit Zugang zu einem geschützten Außenbereich, der Loggia.

Das Wohnzimmer besticht durch die zahlreichen Fensterflächen, die reichlich Tageslicht hereinlassen und für eine angenehme, helle Atmosphäre sorgen.

Besonders hervorzuheben ist die wunderschöne Loggia, die nach Süd-Westen ausgerichtet ist.

Hier können Sie die Sonne genießen und den Tag entspannt ausklingen lassen.

Ob gemütlich Essen im Freien, ein gutes Buch oder einfach nur die frische Luft - diese Loggia wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz werden.

Die hochwertige Einbauküche ist im Jahr 2015 neu installiert worden.

In dem Zuge wurden auch die Böden in der Küche sowie im Schlafzimmer neu verlegt, mit einem Laminatboden in Holzoptik.

Im Wohnzimmer, Kinderzimmer und dem Flur befindet sich ein Echtholzparkettboden.

Alle Fenster der Eigentumswohnung sind aus Kunststoff mit einer zweifachen Verglasung und sind teilweise mit elektrischen Rollläden ausgestattet.

Ein abschließbares Kellerabteil gehört zum Eigentum und bietet weiteren Stauraum.

Zur Gemeinschaftsnutzung stehen ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Eine Einzelgarage mit einem elektrischen Toröffner befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnanlage.

Die Wohnung wird derzeit eigengenutzt und kann ab Mai 2025 bezugsfrei übergeben werden.

Das monatlich zu entrichtende Hausgeld, inklusive Winterdienst und Hausreinigung, beträgt 299,00€.

Energieausweis ist vorhanden.

Kaufpreis für die Wohnung inklusive Einbauküche: 370.000€

Kaufpreis für die Garage: 20.000€

Preis pro m²: 3.980€

Gesamtkaufpreis: 390.000€

Anfragen von Maklerunternehmen sind unerwünscht

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Bad

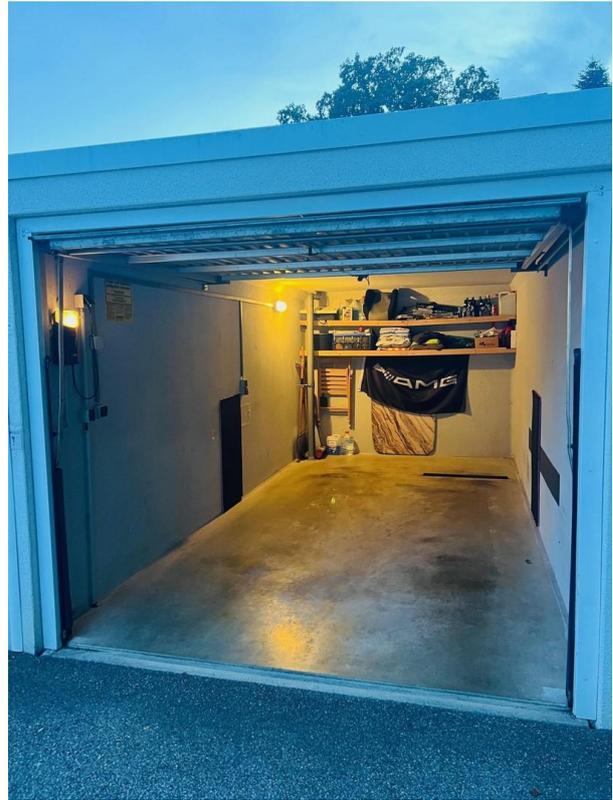


WC

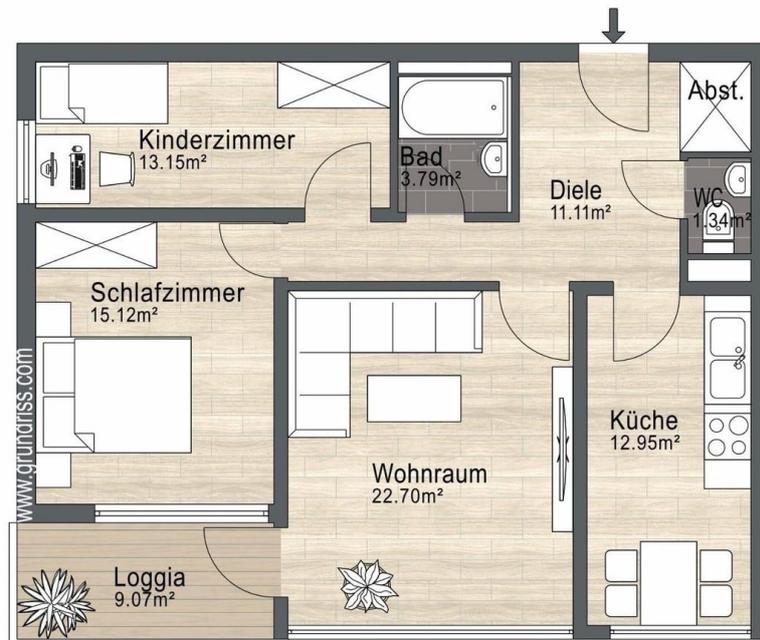
Exposé - Galerie



Garage



Garage



Grundriss