

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kempten

### Zu verkaufen! Attraktive 3,5 Zimmer Maissonettewohnung



Objekt-Nr. OM-321460

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **389.000 €**

Ansprechpartner:  
Tarik Gözen

87437 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	404 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung, die sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Kempten befindet. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Obergeschoss) und gehört zu einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 44 Wohneinheiten.

Das Gebäude wird nachhaltig mit Nah-/Fernwärme beheizt und weist einen Energieverbrauch von 196 kWh/(m<sup>2</sup>a) auf. Als besonderes Highlight bietet die Wohnanlage ein gemeinschaftliches Schwimmbad sowie eine Sauna, die allen Bewohnern zur Verfügung stehen – ideal zur Entspannung nach einem langen Tag.

Die Wohnung verfügt über zwei Hauseingänge, jeweils im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Diese praktische Aufteilung erleichtert nicht nur den Zugang, sondern auch den Transport von Möbeln oder größeren Gegenständen.

Ausstattung und Renovierungen:

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert:

- Fenster: Austausch in 2015
- Elektrische Fußbodenheizung im EG: Installation in 2017
- Neue Fliesen im EG: Verlegt in 2017
- Bad: Renovierung 2017
- Hochwertiger Vinylboden im OG: Verlegt in 2017
- Wände: Wohnung komplett neu verputzt in 2017
- Türen: Erneuert in 2017

Außenbereich:

Der Garten, der als Sondernutzungsrecht zur Wohnung gehört, wurde 2018 umfassend neu gestaltet. Er ist mit hochwertigen Natursteinen ausgelegt und verfügt über ein Sonnensegel sowie eine neue Gartentür. Bitte beachten Sie, dass der Garten nicht zum Eigentum gehört, sondern zur exklusiven Nutzung bereitsteht.

Lage:

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Lage verbindet damit urbanes Leben mit einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung.

Sonstige Hinweise:

- Bezugsfrei: Nach Absprache
- Makleranfragen: Nicht erwünscht
- Besichtigungen: Nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich

Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine moderne und bestens ausgestattete Maisonettewohnung in hervorragender Lage Ihr Eigen zu nennen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil St. Mang, einer der attraktivsten Wohngegenden von Kempten im Allgäu. Geprägt von einer Mischung aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen, bietet St. Mang eine hervorragende Lebensqualität. Die zentrale Lage ermöglicht eine ideale Anbindung an die Innenstadt von Kempten, die in wenigen Minuten erreichbar ist. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle und soziale Einrichtungen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Die Allgäuer Landschaft lädt mit ihren grünen Wiesen, Wäldern und dem Ufer der Iller zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Zudem bietet die Umgebung vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Familien, Paare und Singles.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B12 und B19 sowie die Autobahn A7 ist St. Mang bestens vernetzt. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen in alle Stadtteile von Kempten und darüber hinaus. Schulen, Kindergärten, Ärzte und andere wichtige Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

St. Mang verbindet auf ideale Weise die Vorzüge des städtischen Lebens mit der Ruhe und den Erholungsmöglichkeiten des ländlichen Allgäus. Die Lage macht diese Wohnung zu einer attraktiven Wahl für alle, die einen Lebensmittelpunkt in einer der schönsten Regionen Deutschlands suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

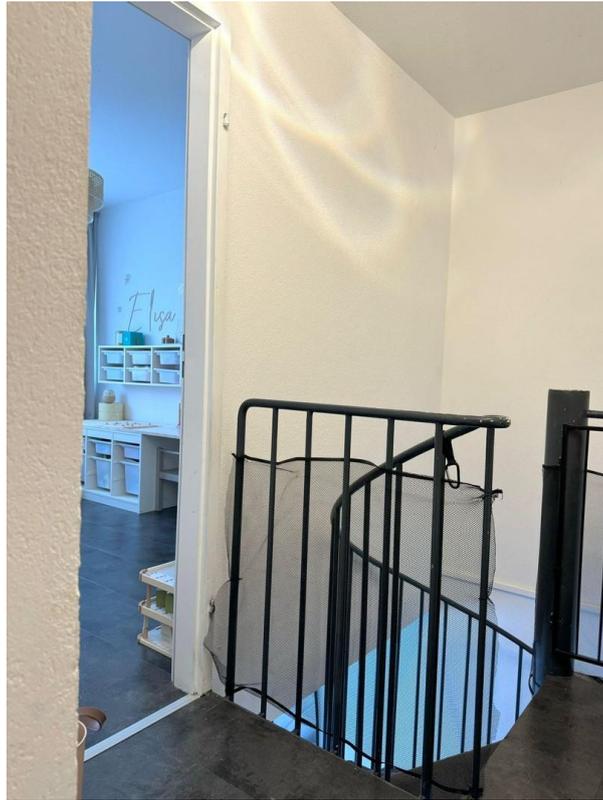


Flur EG



Küche

# Exposé - Galerie



Flur OG

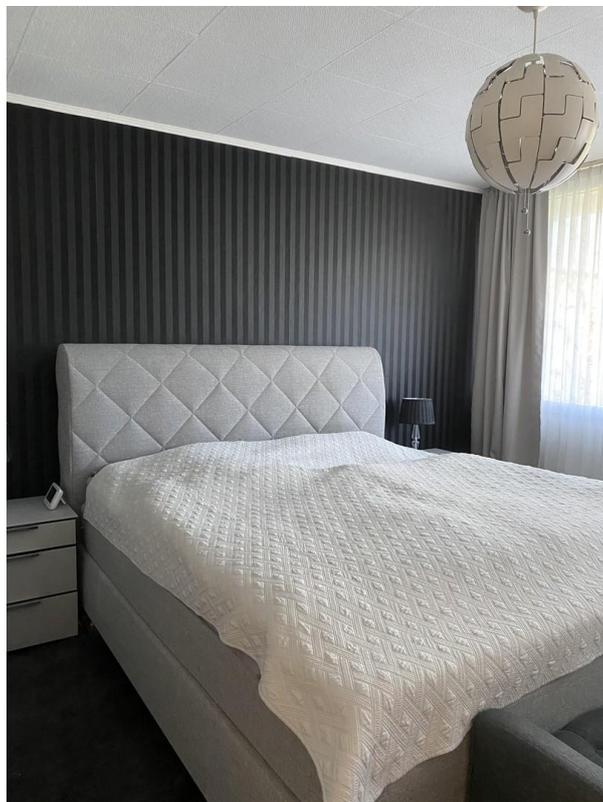


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



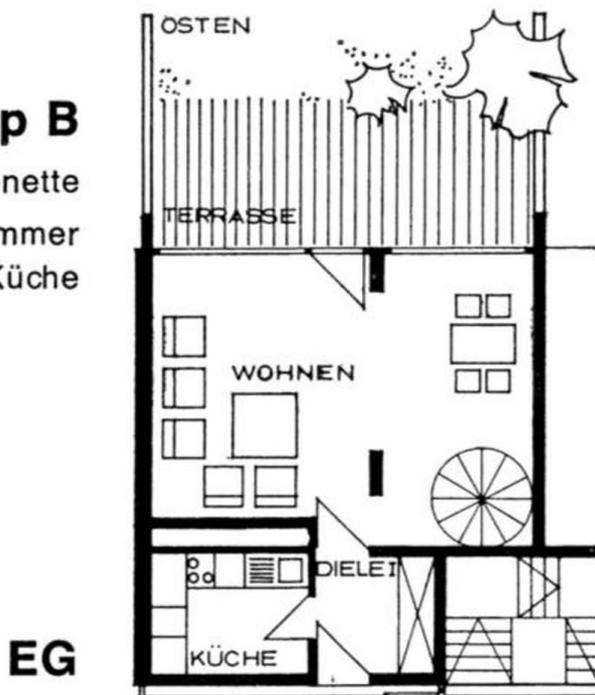
Bad



Garten

# Exposé - Grundrisse

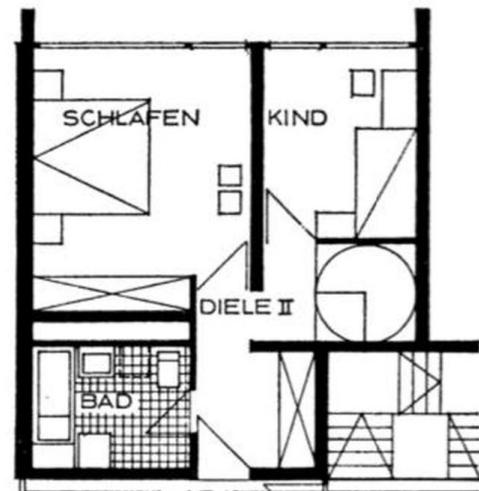
**Typ B**  
Maisonette  
3 Zimmer  
+ Küche



**EG**

Grundriss

OSTEN



**C**