

# Exposé

## Wohnung in Kempten

### Ruhiges Wohnen in Kempten



Objekt-Nr. **OM-327462**

**Wohnung**

Verkauf: **298.000 €**

87439 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	87,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	325 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne und 87 qm große, helle 3,5 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2ten Stock eines Mehrfamilienhauses in einem ruhigen und gepflegten Wohnviertel. Das Haus wurde 1975 gebaut und verfügt über einen Personenaufzug.

Die Wohnung ist praktisch geschnitten. Der quadratische Flur bietet Zugang zu allen Wohnbereichen. Gegenüber dem offenen Esszimmer bietet ein geräumiger Einbauschränk viel Platz für die alltäglichen Gebrauchsgegenstände.

Durch das große helle Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon, der Ihnen Morgensonne und einen Blick ins Grüne verspricht. Zwischen Küche und Wohnzimmer befindet sich das offene Esszimmer, was auch anderweitig genutzt werden könnte. Die Küche ist geräumig, eine Einbauküche ist integriert.

Das Badezimmer wurde behindertengerecht renoviert und verfügt über eine große barrierefreie Dusche und über einen Wasseranschluss für die Waschmaschine. Die erhöhte Toilette befindet sich im Nebenraum.

Im Keller stehen der Hausgemeinschaft eine Waschmaschine, ein Trockner und ein Bügelraum mit einer Mangel zur Verfügung, ebenso ein Fahrradkeller.

Im letzten Jahr wurde die Warmwasserversorgung und Heizung von Erdgas auf Fernwärme umgestellt (die Energiekosten sind damit unabhängig von steigenden Gaspreisen). Der Energieausweis berücksichtigt noch nicht den Anschluss an die umweltfreundliche Fernwärme.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Die Stadt Kempten im Allgäu bietet mit ihrer guten Infrastruktur alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, ein Krankenhaus, namhafte Dienstleister und Industrieunternehmen, diverse Bildungseinrichtungen und Schulen. Kunst-, Kultur- und Sportangebote locken mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Das beliebte Erlebnisbad mit Saunawelt „CamboMare“ ist nur 550 m zu Fuß entfernt. Auch der Stadtweiher ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, wie Lidl, Edeka, V-Markt u. a. befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum „Forum Allgäu“ erreichen Sie mit dem Auto in 8 Minuten.

Um ins Stadtzentrum von Kempten zu gelangen, brauchen Sie zu Fuß 35 min oder Sie entscheiden sich für den ÖPNV. Die Haltestelle liegt bequem gegenüber Ihrer Haustür.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Vom Wohnzimmer in den Flur



Vom Gästezimmer bis zum Bad

# Exposé - Galerie



Einbauschränk



Toilette



Bad

