

EXPOSÉ

Nur für Kapitalanleger - gepflegte Wohnung im Zentrum von Kempten



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 87435 Kempten
Baujahr: 2003
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 59,41 m²
Etage: 3
Anzahl Etagen: 5
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

VERKAUFT

- > Etagenwohnung
- > Kempten
- > 2 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2159



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	87435 Kempten
Baujahr	2003
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	59,41 m ²
Etage	3
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1999
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja

Objektbeschreibung:

Zum Kauf steht - im Rahmen einer Verrentung (Verkauf und Rückmiete vom Eigentümer) - eine 2-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in zentraler, ruhiger Grünlage von Kempten.

Wichtig - Diese Wohnung ist nur für Käufer mit langfristigen Anlagehorizont geeignet.

Ausstattung der Wohnung:

- Lage 3. Obergeschoss mit Aufzug
- klassische 2-Zimmer-Wohnung
- schöner Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne
- vollausgestattete Einbauküche mit allen Geräten
- Schlafzimmer mit Platz für einen großen Kleiderschrank
- helles Badezimmer mit bodentiefen Fenster, barrierefreier begehbare Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinen- und Trocknerplatz

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz.

Lagebeschreibung:

Mikrolage - idealer Mix aus Stadtkomfort und Wohnqualität:

- ruhige, grüne Seitenstraße
- nur 5 Gehminuten vom Einkaufszentrum "Forum Allgäu"
- schnell erreichbar sind Supermärkte, Boutiquen, Cafés, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und kulturelle Einrichtungen

Makrolage - Kempten im Herzen des Allgäus:

- eine der ältesten Städte Deutschlands
- urbane Infrastruktur mit alpinem Charme
- Kulturstadt, Hochschulstandort, Sport- und Einkaufszentrum in einer der schönsten Ferienregionen von Deutschland
- perfekte Nähe zu den Bergen und dem Bodensee
- über die A7 ideal angebunden in Richtung Ulm (ca. 50 min), Memmingen (ca. 25 Min.), Bodensee (ca. 60 Min.)
- Österreich und Schweiz (ca. 60 min) entfernt

Kempten - zukunftsichere Lebensqualität:

- Historische Altstadt, Wochenmärkte, Theater, Seen und Skigebiete in Reichweite
- stabiler Immobilienmarkt
- Kauf- und Mietnachfrage ist kontinuierlich hoch (besonders in zentralen, barrierefreien Lagen)

Sonstiges:

Diese Immobilie wird im Rahmen einer Verrentung verkauft. Der aktuelle Eigentümer bleibt nach dem Verkauf als Mieter in der Wohnung.

Die Benefits für Kapitalanleger:

- zuverlässiger Mieter
- verlässliche Mietzahlungen
- kein Leerstandsrisiko

Die Jahreskaltmiete beträgt 4 % des Kaufpreises, also rund 10.800 EUR jährlich.

Wichtig - eine Eigennutzung oder Kündigung auf Eigenbedarf ist langfristig ausgeschlossen.

Fazit für Investoren:

Eine Top-Lage in einer begehrten Allgäu-Metropole mit hervorragender Infrastruktur, stabiler Wertentwicklung und hoher Lebensqualität - ideal für eine langfristige, sichere Kapitalanlage. Hier kaufen Sie eine Immobilie,

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kempten
- > 2 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2159



die sich hervorragend zur langfristigen Kapitalanlage eignet.

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis und ist fällig beim Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Mit dem Verkäufer ist ein Maklervertrag in gleicher Provisionshöhe abgeschlossen (§ 656c BGB).

Unser Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Eigentümer, der Hausverwaltung oder Behörden zur Verfügung gestellt wurden.

Nehmen Sie gern mit mir Kontakt auf, sofern Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen.

Objektbilder:



Balkon mit Grünblick



Küche



Badezimmer



Schlafzimmer (Visualisierung)

Ilka Vietz ImmoExpert

Hugo-Häring-Straße 13 • 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkvietz.de • www.ilkvietz.de

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kempten
- > 2 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2159



30 Jahre
Immobilien-
Erfahrung



Erfolgreich Immobilien
verkaufen, vermieten, verrenten.
Nicht lang suchen,
gleich die Beratung bei der
Expertin buchen!

Ilka Vietz
ImmobilienFachwirtin
Marketing- & FörderExpertin

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach

☎ **0160 / 4462098**
✉ immo@ilkavietz.de
🌐 www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert-S1

Immobilien-Service aus Profihand
Oberschwaben, Deutschland & International

Eigentümer- & Käuferberatung
Bewertung, Verkauf & Vermietung von Immobilien
Hilfe im Erbfall & Scheidungsfall

Immobilien-Service
Projekt- & Investmentberatung
Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

Wohn-/Gewerbeimmobilien & Kapitalanlagen
inklusive Denkmalimmobilien & Microappartements

Fordern Sie Ihre persönliche Profi-Beratung an!

Was Kunden über meine Arbeit sagen

★★★★★

“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war.
Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl.
Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und
Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft.
Danke! Ihre Maier's ”

www.ilkavietz.de

Ilka-Vietz-ImmoeXpert-S2

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kempten
- > 2 Zimmer

- > 59,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2159



