

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kempten

Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse von Privat!



Objekt-Nr. OM-274636

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar Rudi

87437 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	451 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Stadtteil Sankt Mang am Stadtrand von Kempten. Sie ermöglicht ein naturnahes Leben bei gleichermaßen kurzen Wegen in die Kemptener Innenstadt.

Die modern gehaltene Wohnung wurde 2017 vollständig renoviert/saniert und verfügt über ein großzügiges Wohnzimmer sowie 2 geräumige Schlafzimmer. Ein ansprechender Vinyl-Boden in allen Zimmern unterstreicht den gehobenen Charakter der Wohnung. Das Bad ist mit hochwertigen Badmöbeln und eingebauten Deckenleuchten ausgestattet. Die überdurchschnittlich große Regendusche und die Badewanne bieten Platz zur Entspannung.

Alle Heizkörper der Wohnung lassen sich bequem und von überall über Smart-Home steuern. So entsteht eine angenehme Wohnatmosphäre bei maximaler Energieeffizienz und Kostenersparnis.

*** NEU in 2024 ***

Ab Mai 2024 werden in der Wohnung alle Fenster durch neue 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Zusätzlich werden an allen Fenstern Rollläden montiert und der Terrassenbelag (Steinfliesen) erneuert. Eine Sonderumlage für den Käufer fällt nicht an!

Zur Wohnung gehört eine ca. 40m² große Terrasse mit einem kleinen und pflegeleichten Garten zur privaten Nutzung. Dieser bietet sich besonders für warme, genussvolle Sommertage im Freien an. Ein dazugehöriges, privates Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung liegt an einer ruhigen Straße (30er-Zone) in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 34 Einheiten. Es sind ausreichend Außenstellplätze vorhanden. Alternativ kann in den benachbarten Tiefgaragen nach Verfügbarkeit ein Stellplatz angemietet werden.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergarten, Grundschule, Lebensmittelmärkte, Friseur, Ärzte, Apotheken etc.) sind in weniger als 5 Minuten fußläufig erreichbar. Von der nahegelegenen Bushaltestelle besteht ein optimaler Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Autobahn (A7) ist nur wenige Autominuten entfernt.

HAUSGELD: Im Hausgeld sind Heizkosten, Müllentsorgung, Winterdienst, Hausreinigungsdienst und die Pflege der umliegenden Grünflächen enthalten. Hierfür entstehen keine weiteren Kosten.

PROVISIONSFREI: Der Verkauf der Wohnung erfolgt privat und es fallen keine Maklergebühren an (Ersparnis: rund 12.000 EUR).

Ausstattung

- Lichtdurchflutete Zimmer durch große Fenster- und Türelemente (3-fach verglast, Einbau erfolgt 2024)
- Stilvoller Design-Vinyl-Boden
- Design-Decken (Folien-Spanndecke) mit LED-Spots im Wohnzimmer, Flur, Bad und separatem WC.
- Große Dusche mit hochwertigen Armaturen
- Bad und WC mit hochwertigen Badmöbeln
- Energie- und kostensparendes Heizen über Smart Home möglich
- Neue Elektrik und Stromverteiler
- 2-Fach-Netzwerkanschluss (CAT) in allen Zimmern
- gepflegte große Terrasse mit Steinfliesen (Terrassenbelag wird 2024 erneuert)

- Eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Sankt Mang ist ein gefragter Stadtteil der Allgäuer Metropole Kempten. Die alte Römerstadt „Cambodunum“ zählt aktuell rund 70.000 Einwohner und zieht als Hochschulstandort viele junge Menschen an.

Das Allgäuer Freizeit- und Kulturzentrum bietet mit seinen zahlreichen Cafés, Restaurants, dem Multiplex-Kino, zahlreichen Museen, Hallen- und Freibädern viel Abwechslung sowie eine hohe Lebensqualität für Jung und Alt. Ergänzend sorgt das Einkaufszentrum „Forum Allgäu“ für ein perfektes Shopping-Erlebnis.

Auch im Bildungsbereich verfügt die Stadt über ein vielfältiges Angebot. Neben zahlreichen Kinderkrippen, Kindergärten, sind diverse Grund- und weiterführende Schulen, Hoch- und Berufsschulen bis hin zu Sonder- bzw. Förderschulen vorhanden.

Auch im medizinischen Bereich ist Kempten mit einem eigenen Klinikum sowie zahlreichen Arztpraxen und Apotheken optimal ausgestattet.

Entfernungen zu den nächstgrößeren Städten:

- Oberstdorf: 40 km
- Memmingen: 35 km
- München: 128 km
- Schloss Neuschwanstein: 50 km
- Lindau (Bodensee): 71 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro

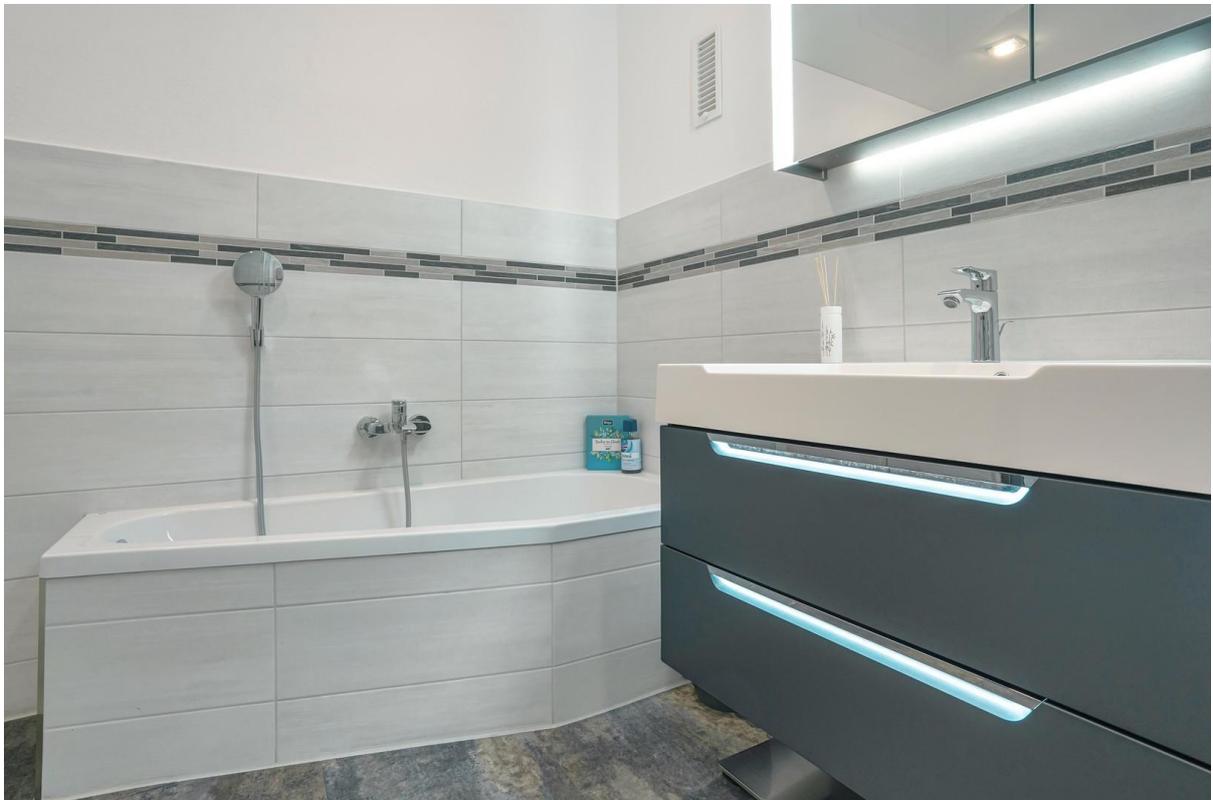


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad/Badewanne

Exposé - Galerie



Bad



Große Dusche

Exposé - Galerie



Separates WC



Küche

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

