

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Kempten

### Moderne 4 Zi. Wohnung Nähe Hauptbahnhof und hoher Rendite



III □ <

Objekt-Nr. OM-398666  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:  
FEWO MELLY

87435 Kempten  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	84,54 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,54 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	205 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ausstattung und Merkmale:

- Großzügige Wohnfläche: 84.54m<sup>2</sup> aufgeteilt in 4 Zimmer mit hohen Decken, Küche, Bad mit WC und ein Abstellraum für Waschmaschine und Trockner.
- Historisches Gebäude mit modernem Komfort: Das Haus aus dem Jahr 1920 wurde 2014 grundsaniert, einschließlich neuer Stromleitungen, verputzter Wände, neuer Türen, Laminatböden und eines komplett erneuerten Badezimmers mit Dusche und Wanne und eine Abstellkammer.
- Voll möbliert und voll ausgestattet: Die Wohnung wird voll möbliert und mit voller Ausstattung verkauft, was sie ideal für den direkten Einstieg als Ferienwohnung oder als Wohnraum macht. In der Ferienwohnung gibt es aktuell für 9 Gäste Schlafmöglichkeiten (2 Doppelbetten, 4 Einzelbetten und eine Schlafcouch)
- Erdgeschosslage: Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses und wird durch eine externe Verwaltung betreut (Protokolle und Berichte vorhanden).
- Kellerabteil und Stellplatz: Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil und einen Stellplatz im Hinterhof.
- Etagenheizung: Die Wohnung wird durch eine Etagenheizung beheizt, was für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Gasterme wurde 2022 erneuert.

### Besondere Highlights

- Hohe Rendite: Die Wohnung wird derzeit als Ferienwohnung betrieben und erzielt einen Jahresumsatz von 49.980 € (2024). Dies macht sie zu einer lukrativen Investition mit einer attraktiven Rendite.
- Zukunftssicher: Die Wohnung ist ideal für Investoren, die eine bereits etablierte Ferienwohnung suchen, oder für Selbstnutzer, die Wert auf eine zentrale Lage und moderne Ausstattung legen.

Preis für den Stellplatz: 10.000 euro

Preis für die Ausstattung: 10.000 euro (wenn gewünscht) Preis ist verhandelbar

Keine Maklerprovision

Bei Fragen oder Besichtigungswunsch bitte um eine Nachricht.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat

### Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage:

Diese wunderschöne, voll möblierte Ferienwohnung befindet sich in der charmanten Stadt Kempten, nur 300 Meter vom Hauptbahnhof entfernt. Die zentrale Lage bietet nicht nur hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr, sondern ist auch ideal für Einkaufsbummel und Freizeitaktivitäten. Der nächste Supermarkt ist nur 150 Meter entfernt, und sowohl die Hochschule als auch die Berufsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe (jeweils 300 Meter).

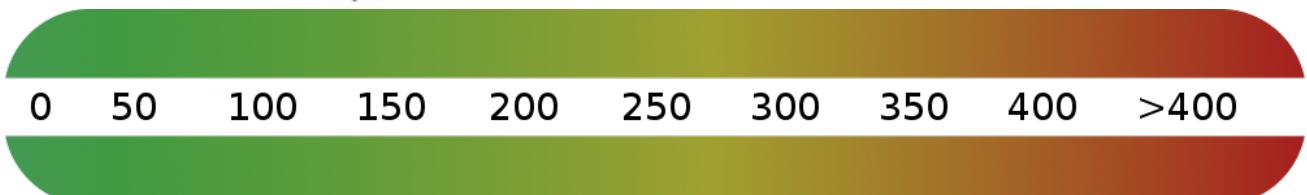
Diese Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Studenten, Berufstätige und Touristen gleichermaßen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

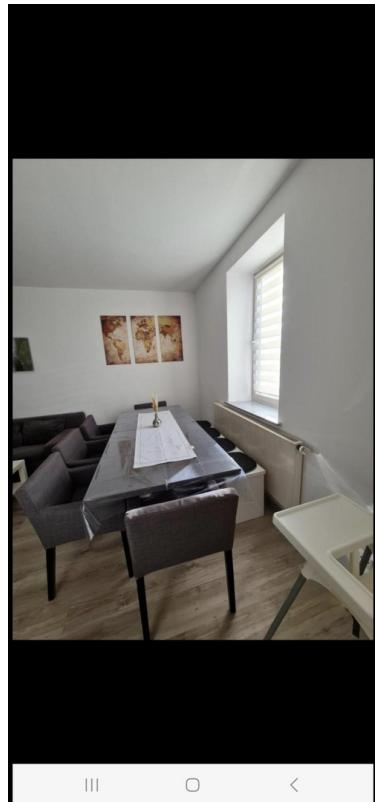
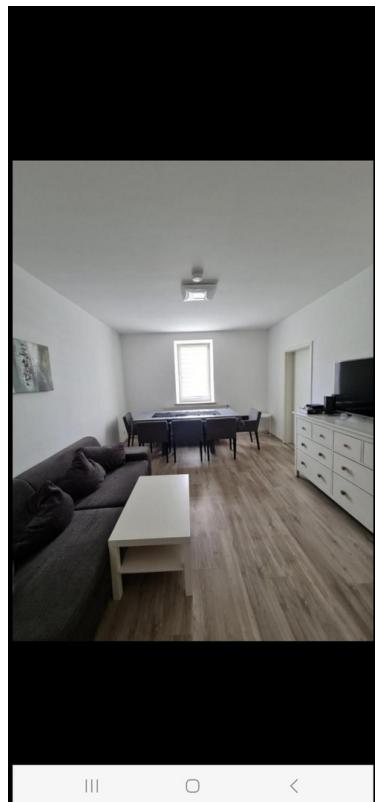
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



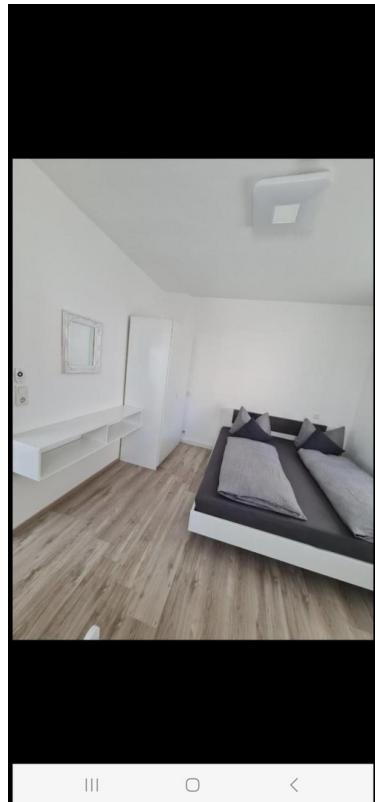
## Exposé - Galerie



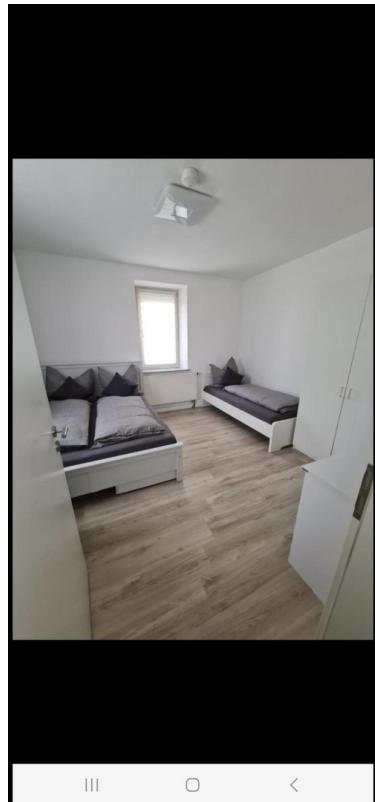
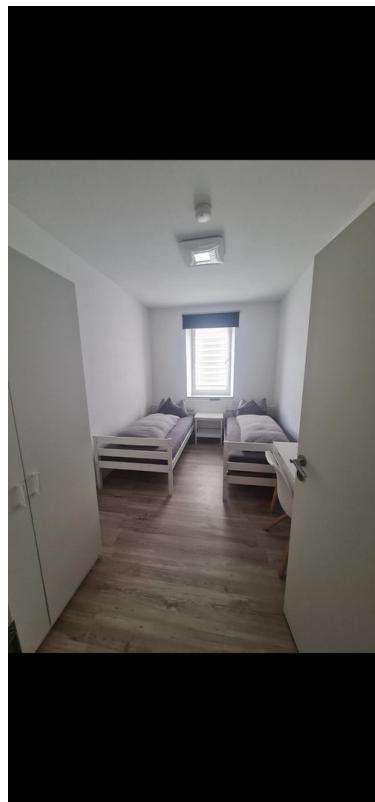
# Exposé - Galerie



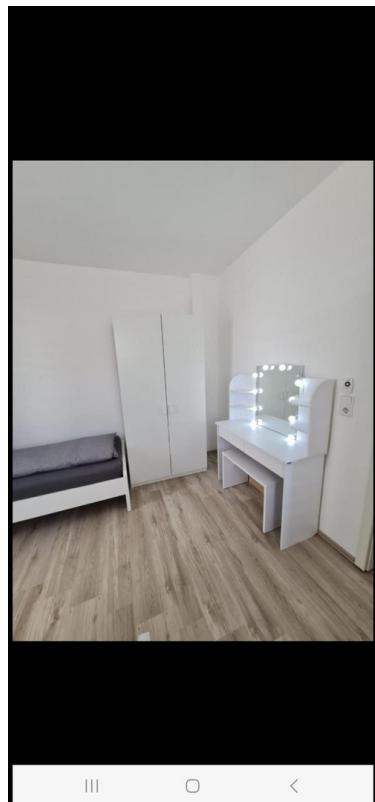
# Exposé - Galerie



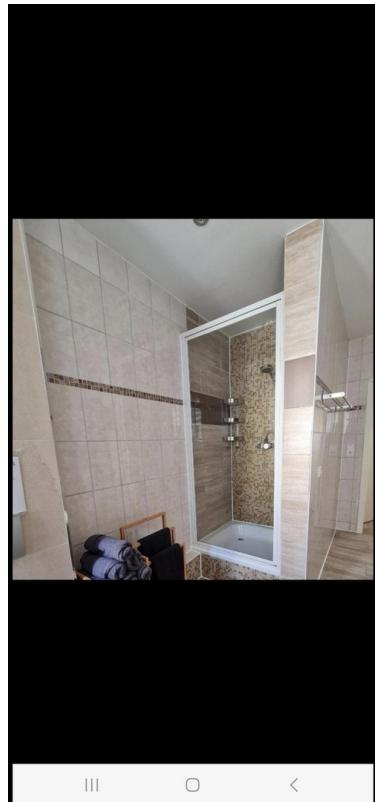
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

