

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kempten

**2 Zimmer Eigentumswohnung als Kapitalanlage
(vermietet)**



Objekt-Nr. OM-425263

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Christian Dondon

Feichtmayrstr. 6
87435 Kempten
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	41,29 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	192 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sorgloses Investment in Kempten-West:

Modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Renditechance

Kurz-Info für den schnellen Überblick:

Fläche: ca. 41,29 m² Wohnfläche + ca. 15 m² Nutzfläche (Keller/Dach).

Zimmer: 2 Zimmer, Küche, modernes Bad.

Zustand: Gepflegt, Modernisierung Fenster/Bad in 2014.

Rendite: ca. 3,35 % (nach moderater Mietanpassung).

Besonderheit: Unbefristet vermietet, sehr treue Mieterin, keine

Parkplatznot.

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine solide Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1963) in Kempten. Diese Immobilie ist eine ideale Gelegenheit für Kapitalanleger: Seit über 10 Jahren ist sie an eine äußerst zuverlässige und treue Mieterin vermietet, die die Wohnung sehr pfleglich behandelt und langfristig in ihrem Zuhause bleiben möchte.

Die Wohnung wurde im Jahr 2014 umfassend teilmodernisiert (komplette Erneuerung der Fenster durch 2-fach-Verglasung sowie eine Kernsanierung des Badezimmers). Mit einer effizienten Aufteilung auf zwei helle Zimmer, Küche und ein modernes Bad bietet die Wohnung ein ideales Wohnkonzept für Singles oder Paare. Die konsequente Süd-Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und einen direkten Blick in den angrenzenden Garten.

Zusätzlichen Stauraum, der weit über das übliche Maß hinausgeht, bieten ein großzügiges Kellerabteil (ca. 10 m²) sowie ein separates Abteil auf dem Dachboden (ca. 5 m²).

Rendite & Potenzial:

Für Anleger ist dieses Objekt besonders attraktiv.

Miethistorie: Die letzte Mietanpassung erfolgte im Jahr 2021.

Renditechance: Bei einer moderaten Mietanpassung an das aktuelle Marktniveau lässt sich eine Kapitalrendite von ca. 3,35 % erzielen.

Sicherheit: Langfristiges, ungekündigtes Mietverhältnis mit hervorragender Mieterstruktur.

Highlights auf einen Blick:

Modernisiert: Fenster und Badezimmer (mit Badewanne und Glasduschaufsatz) in 2014 erneuert.

Viel Stauraum: Insgesamt ca. 15 m² Zusatzfläche durch Keller und Dachboden.

Sonnige Lage: Alle Wohnräume nach Süden ausgerichtet.

Gartennutzung: Blick ins Grüne und Mitbenutzung des Gemeinschaftsgartens.

Parken: Ausreichend allgemeine Stellplätze direkt am Objekt vorhanden.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Urbanes Leben im Westen Kemptens

Die Wohnung besticht durch ihre exzellente Infrastruktur. Hier ist ein Leben der "kurzen Wege" garantiert:

Gesundheit & Versorgung: Apotheke, Physiotherapeuten, Haus- und Zahnärzte sowie mehrere Supermärkte sind fußläufig erreichbar.

Freizeit: Das Freizeitbad "Cambomare" liegt in direkter Nachbarschaft.

Zentrumsnah: Die Kemptener Innenstadt erreichen Sie in nur ca. 15 Minuten zu Fuß.

Anbindung: Beste Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

