



**Kapitalanleger
aufgepasst! Vermietete
2-Zi. DG-Wohnung mit
TG-Stellplatz in
Kempten-Haubenschloss**

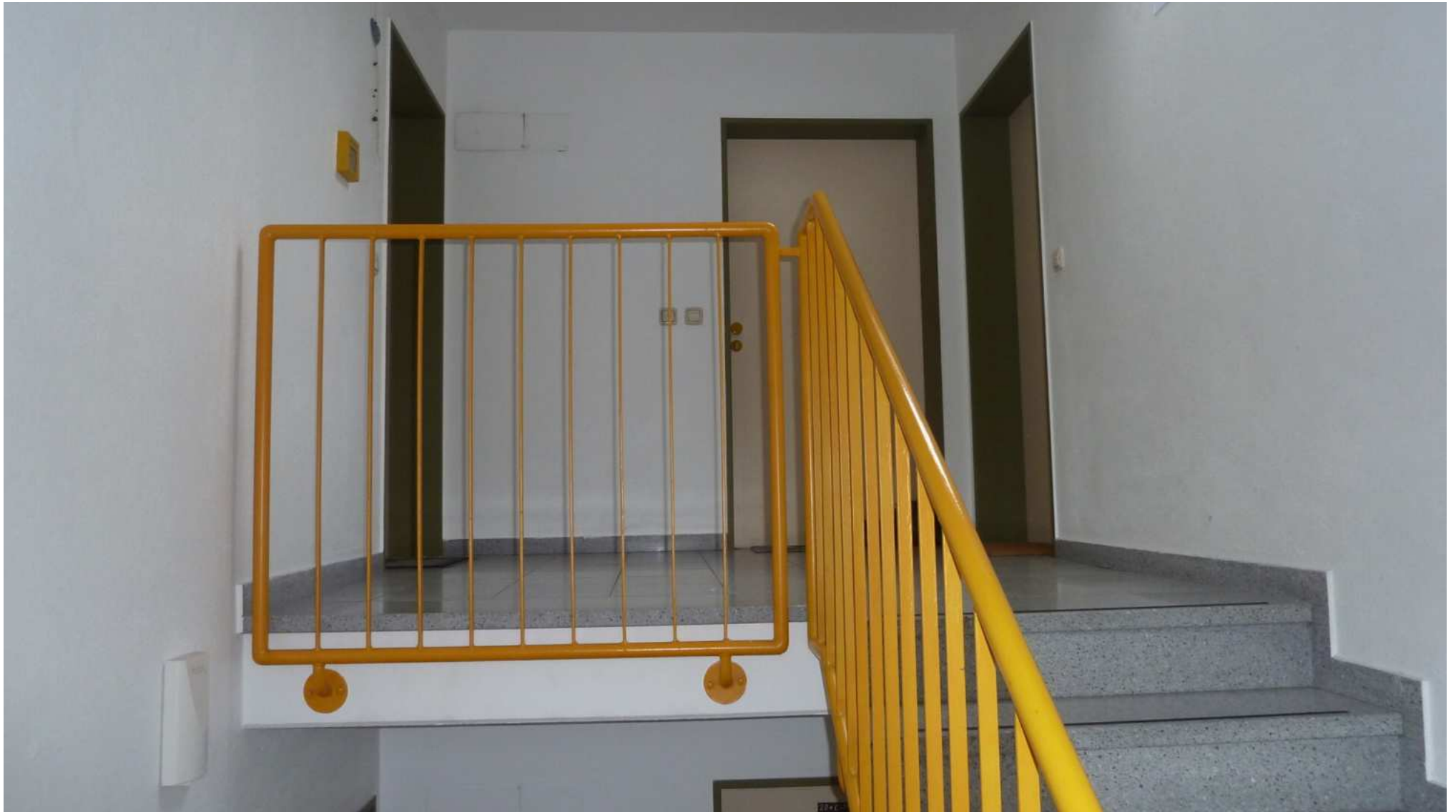
Objekt-Nr BSG-25-00023
Lessingstraße 13 | 87435 Kempten

Kaufpreis: 195.000,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr	BSG-25-00023
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 62 m ²
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuерung	Alternativ
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1992
Zustand Gebrauchtoьjekt	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	122,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.10.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1992
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	195.000,00 €
Außen-Provision	3,57% brutto
Hausgeld	344,00 €



Treppenhaus

Lage

Das Objekt befindet sich in einer sehr attraktiven und zentralen Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute städtischen Anbindung bietet. In direkter Umgebung findet sich ein Lebensmittelladen für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in wenigen Gehminuten im "Forum Allgäu" oder sind per Busverbindung einfach und schnell zu erreichen.

Beschreibung

Diese kompakte Wohnanlage umfasst insgesamt nur 12 Wohneinheiten mit Tiefgarage und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im vergangenen Jahr wurde eine umfassende Heizungssanierung (neu= Nahwärme ZAK) durchgeführt; die dafür erforderliche Sonderumlage ist bereits bezahlt. Die Verwaltung des Objekts obliegt der BSG-Allgäu.

Über das Treppenhaus gelangt man vom Erdgeschoss (= Kellergeschoss wg. Hanglage) bis ins Dachgeschoss; einen Aufzug gibt es nicht.

Ausstattung

Die Dachgeschosswohnung selbst ist in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und seit 2006 an eine Einzelperson vermietet. Ein Pluspunkt ist die durchdachte Raumaufteilung mit geräumigem Eingangsbereich, einem offenen Wohn-/Essbereich und ruhigem West-Balkon. Ein großer Abstellraum in der Wohnung - auch als Ankleide nutzbar - steht als weitere Staufläche zur Verfügung. Der zur Wohnung gehörige TG-Stellplatz ist seit 2015 an einen anderen Bewohner des Hauses vermietet.

Die monatlichen Mieteinnahme setzen sich, wie folgt, zusammen:

Kaltmiete Wohnung: € 438,87 zzgl. € 250,00 NK-Vorauszahlung

Miete TG-Stellplatz: € 50,00

Laut Aufteilungsplan ist der Wohnung kein Kellerabteil zugeordnet. Derzeit wird unentgeltlich ein nachträglich eingebauter Abstellraum in der Waschküche vom Mieter als "Keller" genutzt; dieser ist jedoch kein Vertragsbestandteil.

Wohnflächen:

Diele 7,16 m², Kochen 6,22 m², Schlafen 12,55 m², Bad 5,01 m², Abstellraum 6,34 m², Flur 2,16 m², Balkon 2,71 = 64,10 m² abzüglich Putz 1,92 m² = 62,18 m²

Zum Schutz der Privatsphäre des Mieters sind nicht aus allen Räumen der Wohnung Bilder vorhanden. Gerne können Sie sich vor Ort über die Gegebenheiten informieren; hierfür vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Sonstige Angaben

Angaben zum verbrauchsorientierten Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 122,10 kWh/(m²·a)

Energieträger: Erdgas

Energieeffizienzklasse: D

ab 2024: Nahwärme ZAK

Hinweis: Ein neuer Energieausweis ist noch nicht vorhanden; dieser kann erst nach 3 Jahren Dokumentation der Verbrauchswerte erstellt werden.



Grundriss nicht maßstäblich



Küche



Wohnzimmer



Badezimmer



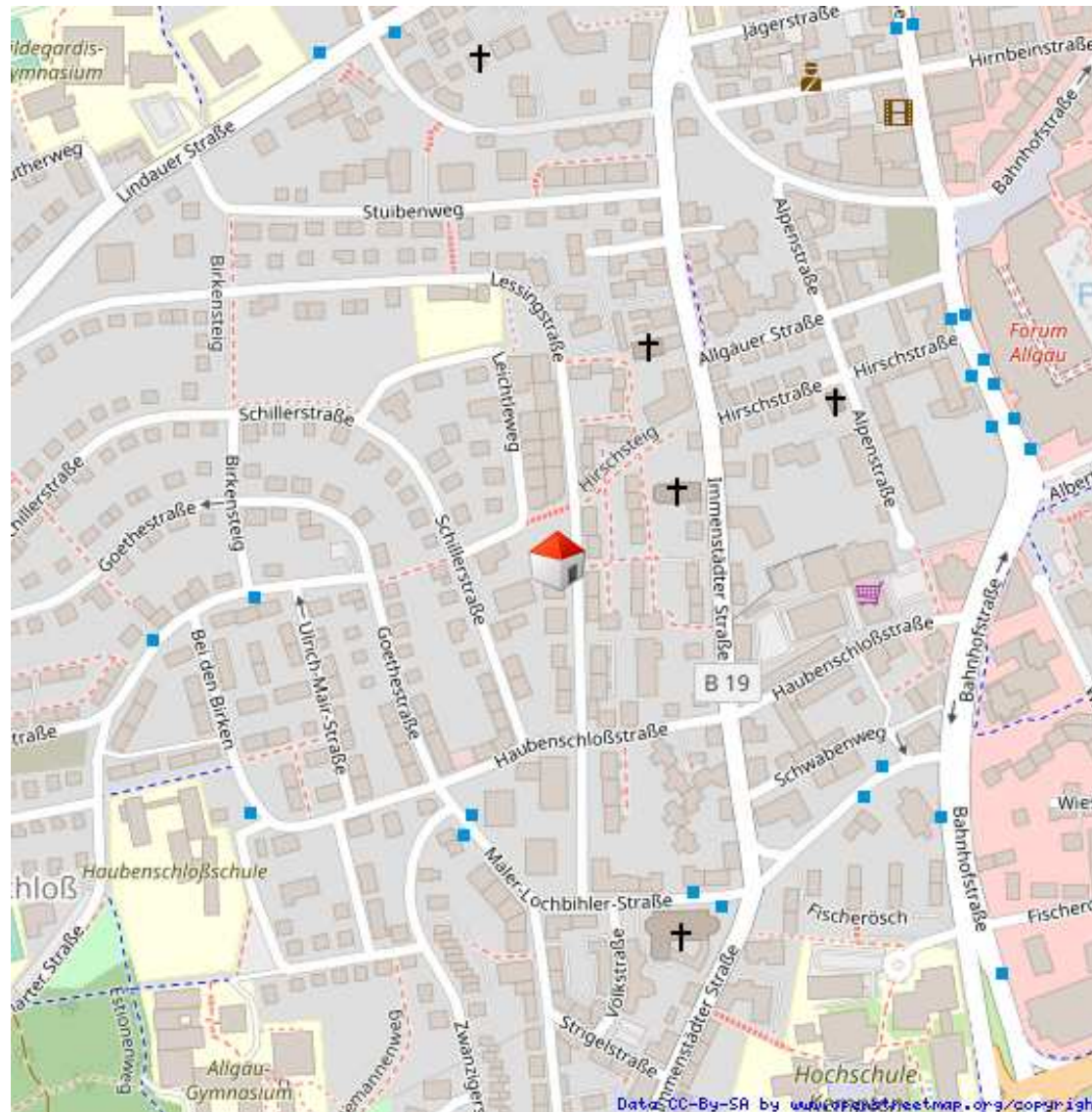
Aussicht Balkon



Hausrückseite



Balkone nach Westen



Lageplan

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

Im Oberösch 1
87437 Kempten-Sankt Mang

Telefon: +49 831 56 117-0
Email: info@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de

Ihre Ansprechpartnerin

Mauth Löwe

Im Oberösch 1
87437 Kempten

Telefon: +49831/5611715
Email: loewe@bsg-allgaeu.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.