

**Sofort frei: großzügige
2-Zi. Wohnung mit
TG-Stpl. in Kempten-
Franzosenbauer Ost zu
verkaufen**

Objekt-Nr BSG-25-00046
Hermann-von-Barth-Straße 27 | 87435
Kempten

Kaufpreis: 275.000,00 €

BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG
Im Oberösch 1
Tel. +49 831 56 117-0
Email info@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de

Daten im Überblick

ImmoNr	BSG-25-00046
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 69 m ²
Nutzfläche	ca. 7 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Alternativ
Heizungsart	Fernwärme
Etagenzahl	2
Fahrradstuhl	Kein Fahrradstuhl

Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1977
Zustand Gebrauchtobjekt	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	91 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.12.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1977
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	275.000,00 €
Außen-Provision	3,57%
Hausgeld	292,00 €



Küche mit EBK

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer attraktiven Lage von Kempten, die sowohl eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel als auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. In wenigen Gehminuten sind der Hauptbahnhof Kempten, die Hochschule und die Innenstadt (Forum Allgäu) erreichbar. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Einrichtungshäuser "MÖMAX" und "XXXLUTZ"; diese bieten eine breite Auswahl an Möbeln und Wohnaccessoires sowie ein SB-Restaurant. Für Naturliebhaber liefert der nahe gelegende Illerradweg zwischen Oberstdorf und Ulm Bilderbuchpanoramen für Spaziergänger und Biker.

Beschreibung

Die in begehrter Lage von Kempten gelegene Wohnanlage umfasst insgesamt 49 Eigentumswohnungen, die auf mehrere Eingänge verteilt sind. Die Verwaltung obliegt seit 2024 der BSG-Allgäu. Die im 1. OG gelegene Wohnung mit Nord-Ost-Ausrichtung besticht durch eine gelungene Raumaufteilung mit großem Wohnzimmer, einer geräumigen Diele sowie separater Wohnküche. Der große, überdachte Balkon ermöglicht vom 1. Obergeschoss einen Blick bis in die Allgäuer Bergwelt.

Ein gemeinschaftlicher Trocken- und Fahrradraum steht den Bewohnern zur freien Nutzung zur Verfügung.

Vor der Wohnanlage sind speziell für die Bewohner und Besucher eigene Stellplätze zur kostenfreien Nutzung vorhanden.

Ausstattung

Das Wohnzimmer ist mit einem Parkettboden, die Diele und das Bad sind mit Fliesenboden, das Schlafzimmer mit Teppich und die Küche mit einem PVC-Belag ausgestattet. *Im Grundrissplan sind die Sanitärgegenstände nicht richtig angeordnet; diese ist aus dem Foto vom Badezimmer ersichtlich.

An den Fenstern sind Vorbaurolladen vorhanden.

Folgende Renovierungen/Schönheitsreparaturen sind -je nach Nutzung und persönlichen Wünschen-noch zu erledigen:

- ▶ Maler-/Tapezierarbeiten Wände, Decken und Heizkörper
- ▶ optional Austausch der Sanitärgegenstände im Bad und im separatem WC
- ▶ teilweisen Bodenbelagsarbeiten
- ▶ Elektroarbeiten (ein FI-Schalter sowie der Austausch nicht mehr zulässigen Automaten im Sicherungskasten muss durch den Käufer vorgenommen werden)

Ein großer Kellerraum mit Stromanschluss und Licht gehört zur Wohnung. Der TG-Stellplatz Nr. 2 ist im Kaufpreis bereits inbegriffen und rundet dieses Angebot ab.

Das Hausgeld für die Wohnung beläuft sich derzeit auf EUR 292,00/Monat und für den TG-Stellplatz auf € 22,00/Monat.

Die Wohnanlage selbst ist in einem guten Gesamtzustand, dem Baujahr entsprechend. Auf Wunsch stellen wir Ihnen die letzten 3 Versammlungsprotokolle zur Verfügung.

Raumgrößen: Diele 9,82 m², Küche 12,45 m², Wohnzimmer 22,41 m², Schlafzimmer 16,02 m², Bad 6,05 m², Balkon 4,14 m² (=halbe Fläche) = 68,76 m²

Sonstige Angaben

Angaben zum verbrauchsorientierten Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 91,00 kWh/(m²·a)

Energieträger: Nah- und Fernwärme

Energieeffizienzklasse: C

Wärmeerzeuger: 2010



Wohnzimmer mit Ostbalkon



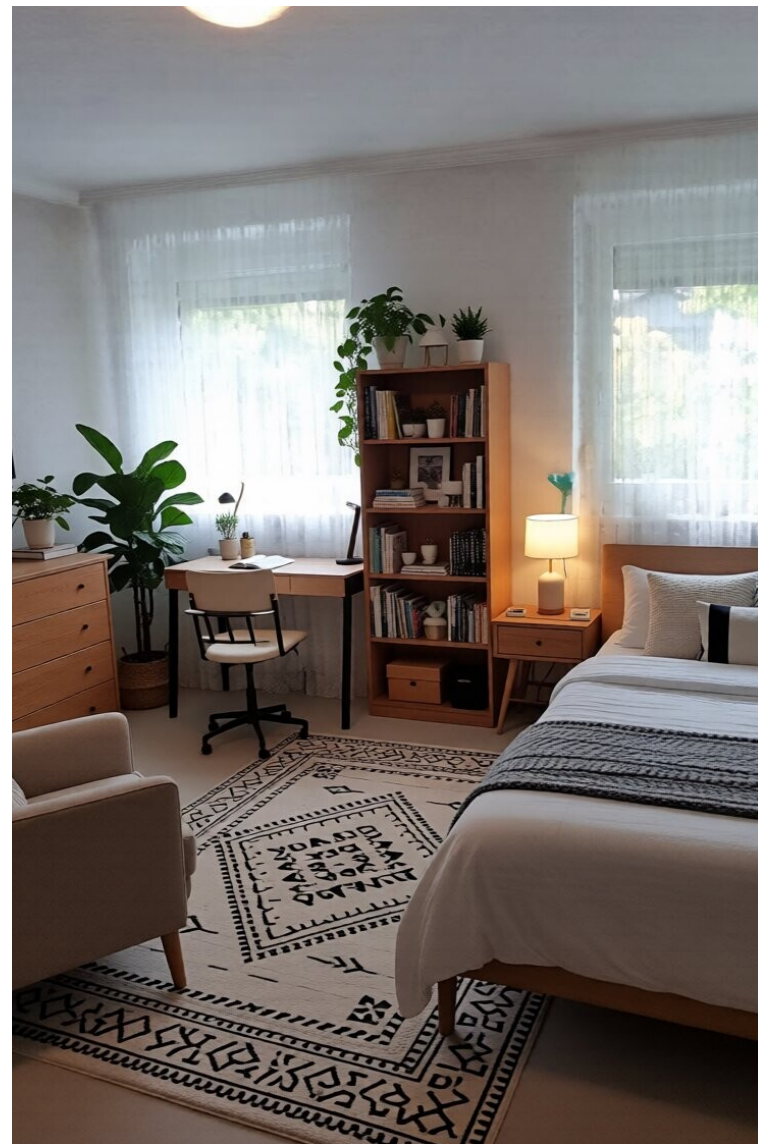
Wohnzimmer Parkett



Außenanlage Hochvogelstraße



Diele mit Einbauschränk



Schlafzi. KI generiert



TG-Einfahrt



Außenansicht Ost



Tiefgarage Fahrgasse



TG Stellplatz



Badezimmer



Hauseingang



*Grundriss farbig

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

Telefon: +49 831 56117-15
Mobil: +49 151 5263 5715
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.