



**Interessant für
Kapitalanleger: 2
Zi.-Wohnung mit
Außenstellplatz in
Kempten *zentrumsnah***

Objekt-Nr BSG-25-00052
Kantstraße 2 | 87439 Kempten

Kaufpreis: 235.000,00 €

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-25-00052
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 67 m ²
Nutzfläche	ca. 4 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	6
Fahrradstiel	Personenaufzug
Kabel Sat TV	Ja

Stellplätze	1 Freiplatz
Balkon	Ja
Baujahr	1954
Zustand Gebrauchtobjekt	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	91 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.08.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1954
wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	235.000,00 €
Außen-Provision	3,57% vom Kaufpreis
Hausgeld	449,00 €



Eingangsbereich

Lage

Die Wohnanlage befindet sich in der Nähe vom Hofgarten in einer zentral gelegenen und dennoch ruhigen Lage der Stadt Kempten. In fußläufiger Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Gastronomien und ärztliche Versorgungszentren. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt, so dass man weitere Stadtteile und den Hauptbahnhof bequem erreichen kann. Die Straße selbst ist ein verkehrsberuhigter Bereich, der durch ein sicheres, familienfreundliches Umfeld geprägt ist.

Beschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines frisch sanierten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 29 Einheiten. Ein Aufzug ist vorhanden; ein barrierefreier Zugang ist jedoch nicht möglich, da der Aufzug ab Hochparterre bzw. Kellergeschoss fährt.

Die Wohnung selbst überzeugt durch einen durchdachten Grundriss: Ein helles Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon, ein gemütliches Schlafzimmer, eine separate Küche mit Speis sowie ein Tageslichtbad runden das Angebot ab.

Im Kaufpreis enthalten ist ein Stellplatz im Freien, der komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht.

Die Wohnung bleibt weiterhin vom Eigentümer selbst bewohnt; eine Eigenbedarfskündigung ist somit nicht möglich. Dies wird im Kaufvertrag entsprechend geregelt.

Der monatliche Mietpreis wird auf € 565,00 kalt = € 8,43 pro m² + € 35,00 für den Stellplatz zuzüglich Nebenkosten (ca. € 250,00 mit Grundsteuer) für die nächsten 3 Jahre festgeschrieben.

Ausstattung

Die Wohnanlage wurde in den letzten Jahren (2021-2024) umfangreich saniert; folgende Arbeiten wurden in diesem Zuge ausgeführt:

- ▶ Fensteraustausch
- ▶ Außenfassade / Dämmung (WDVS) inkl. Blitzschutz
- ▶ Balkone erneuert
- ▶ Eingangsbereich mit neuer Haustüre
- ▶ neue Klingel- und Briefkastenanlage
- ▶ Außenanlage

Diese Maßnahmen wurden bereits über Sonderumlagen bezahlt bzw. ein Teil der Kosten läuft seit 2021 über ein Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren, welches die Eigentümer über das Hausgeld tilgen. Das Darlehen muss der neue Käufer übernehmen; derzeit sind dies für das Vertragsobjekt, anteilig € 1.547,76 Euro im Jahr - das Darlehen läuft noch bis 31.08.2031.

Flächen der Räume:

Wohnzimmer: 24 m², Schlafzimmer: 14 m², Küche: 7 m², Abstellraum: 2 m², Bad: 6 m², Diele: 13 m², Balkon 25%: 1 m² = Wohnfläche gesamt: ca. 67 m²

Sonstige Angaben

Angaben zum verbrauchsorientierten Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 91,00 kWh/(m²a)

Energieträger: Nah-/Fernwärme

Energieeffizienzklasse: C

Wärmeerzeuger: 1997



Wohnzimmer



neue Fenster mit Rollläden



Essbereich



Flur



Küche



Südbalkon Aussicht



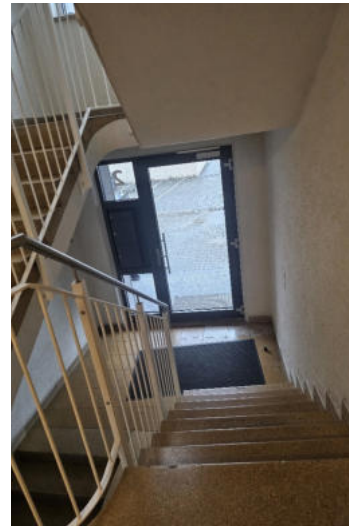
Schlafzimmer KI generiert



Speisekammer



Badezimmer



Treppen zur Haustüre vom Aufzug



Grundriss nicht maßstäblich

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.