

**sofort frei: 2 Zi. EG
Wohnung mit
Gartenanteil und TG-Stpl.
in KE-Rothkreuz**

Objekt-Nr BSG-26-00053
Emil-Marent-Straße 38 | 87439 Kempten

Kaufpreis: 219.000,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr	BSG-26-00053
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 49 m ²
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl

Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	1995
Zustand Gebrauchtojekt	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	09.07.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1995
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	219.000,00 €
Außen-Provision	3,57% brutto vom Kaufpreis
Hausgeld	189,00 €



Wohnzimmer

Lage

Das Wohngebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Kempten in ruhiger und naturnaher Lage im Stadtteil Rothkreuz. Unmittelbar angrenzend liegen die landwirtschaftlich geprägten und reizvollen Erholungsgebiete rund um den Stadtweiher, den Herrenwieserweiher sowie den Wirlinger Wald, die zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsaktivitäten einladen.

Die gute Anbindung an die Kemptener Innenstadt ist durch eine regelmäßige Busverbindung gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist zu Fuß erreichbar.

Beschreibung

Die gepflegte Wohnanlage wurde im Jahr 1995 u.a. von der BSG-Allgäu als Bauträger errichtet und umfasst -aufgeteilt auf 4 Hauseingänge - insgesamt 27 Wohneinheiten samt Tiefgarage. Für die Verwaltung der Eigentümergemeinschaft (mit Tiefgarage) ist die BSG-Allgäu bestellt. In der letzten Eigentümerversammlung vom 13.05.2025 wurden umfassende Sanierungsmaßnahmen (u.a. Austausch Balkon-/Terrassentüren mit Rollläden und Haustüre, Demontage der alten Holzfassade, Außenfassade neu verputzt und gestrichen, Balkonsanierungen, Sanierung der TG-Ein-/Ausfahrt) in Höhe von ca. € 750.000,00 am Gemeinschaftseigentum beschlossen. Die Finanzierung erfolgte über eine Sonderumlage. Sämtliche Arbeiten wurden planmäßig durchgeführt und sind seit Ende 2025 vollständig abgeschlossen und bezahlt.

Den Bewohnern stehen zudem ein Fahrradkeller sowie ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Tiefgarage erreicht man direkt über das Kellergeschoss.

Ausstattung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine attraktive Süd-Ost-Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil, welcher der Wohnung als Sondernutzungsrecht (SNR) zugeordnet ist.

Die helle und gut geschnittene Wohnung (nicht barrierefrei) bietet auf ca. 49 m² Wohnfläche genügend Platz für Singles oder Paare. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Bad. Die Schönheitsreparaturen wurden bereits erledigt, so dass das Objekt kurzfristig beziehbar ist.

Die Größen der Räume lt. Wohnflächenberechnung sind: Diele/ASR: 6,76 m², Bad 4,15m², Schlafzimmer 12,48 m², Wohnen/Essen 19,22 m², Kochen 3,77 m², WC 1,71 m², Terrasse 1,93 m² = 50,02 m² abzügl. 3% Putz = 48,52 m²

Zur Wohnung gehört ein großes Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 22, welcher im Kaufpreis bereits inklusive ist.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich derzeit auf € 189,00 im Monat (Info für Kapitalanleger: hiervon sind auf den Mieter ca. € 78,00 nicht umlegbar). Für den TG-Stellplatz fallen monatlich € 11,00 Hausgeld an.

Sonstige Angaben

Angaben zum verbrauchsorientierten Energieausweis:

Endenergieverbrauch: 115,0 kWh/(m²a)

Energieträger: Gas

Energieeffizienzklasse: D



Platz für die EBK



Terrasse mit Gartenanteil



Hauseingang



Flur



Wohnzimmer mit Küche



Schlafzimmer



Bad mit WM-Anschluss



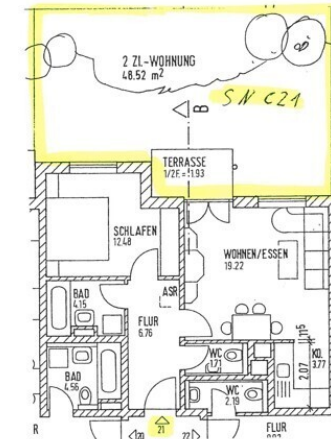
extra WC



Schlafzimmer Platz für Einbauschränk



Keller



Sondernutzungsrecht C21



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.