

**Vermietete, helle 2
Zi.-Wohnung mit
Südloggia in ruhiger Lage
in Kempten-Ludwigshöhe
zu verkaufen**

Objekt-Nr BSG-26-00057
Sligostraße 4 | 87437 Kempten / Sankt
Mang

Kaufpreis: 299.000,00 €

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-26-00057	Kabel Sat TV	Ja
Objektart	Wohnung	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Objekttyp	Etagenwohnung	Balkon	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Baujahr	2016
Vermarktungsart	Kauf	Zustand Gebrauchtojekt	Neuwertig
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Nutzfläche	ca. 7 m ²	Endenergieverbrauch	68,9 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	2	Energieausweis gültig bis	31.07.2027
Anzahl Schlafzimmer	1	Baujahr lt. Energieausweis	2016
Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Befuerung	Alternativ	Energieeffizienzklasse	B
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme	Kaufpreis	299.000,00 €
Etagenzahl	1	Außen-Provision	3,57%
Fahrstuhl	Personenaufzug	Hausgeld	191,00 €



Wohn- und Esszimmer

Lage

Das Objekt liegt in Kempten-Sankt Mang im Baugebiet „Ludwigshöhe“. Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in weniger als 5 Gehminuten, wodurch das Zentrum sowie der Hauptbahnhof bequem zu Fuß oder mit dem Bus zu erreichen sind.

Die umliegende Natur eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung. Unmittelbar im Osten liegt das Naherholungsgebiet Bachtelweiher mit Badegelegenheit, Sportplätzen, Minigolfanlage und kurzen Verbindungen zum Kemptener Wald mit seinen Rad- und Wanderwegen sowie Langlaufloipen.

Die Autobahnauffahrt A7 „Betzigau“ ist über den nahegelegenen Bachtelweiher in nur ca. drei Fahrminuten bequem erreichbar. Ob in Richtung Ulm und Würzburg oder südwärts nach Füssen und in den Alpenraum: Von der Ludwigshöhe aus gelangt man ohne Umwege zügig auf die Autobahn und genießt gleichzeitig die ruhige, naturnahe Wohnlage.

Beschreibung

Die gepflegte Wohnanlage mit 13 Einheiten, die sich über vier Etagen erstreckt, wurde im Jahr 2016/2017 von der BSG-Allgäu als Bauträger errichtet. Durch einen Aufzug ist ein barrierefreier Zugang zur Wohnung sowie zum Kellergeschoss/Tiefgarage möglich.

Den Bewohnern stehen gemeinschaftlich ein Trockenraum im Kellergeschoss und ein Fahrradraum in der Tiefgarage zur Verfügung.

Das Gesamtenergiekonzept im „Sligopark“ wurde in Abstimmung mit der Fernwärmeversorgung durch den ZAK umgesetzt und entspricht dem KfW-

55-Standard. Eine hochwertige Wärmedämmung aller Bauteile ist dabei berücksichtigt. Gerne stellen wir Ihnen die ausführliche Baubeschreibung zur Verfügung.

Die Wohnung samt TG-Stellplatz ist seit 01.03.2020 an einen zuverlässigen Mieter vermietet; die Mietverwaltung (=zusätzliche Serviceleistung) und die Eigentumswohnungsverwaltung läuft über die BSG-Allgäu.

Monatliche Kaltmiete derzeit € 662,00 + € 170,00 Nebenkosten-Vorauszahlung = € 832,00 zzgl. € 50,00 für den TG-Stellplatz

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche; die Einbauküche befindet sich im Eigentum des Mieters. Die nach Süden ausgerichtete Loggia ist sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich. Die jeweiligen Raumgrößen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Grundriss.

- ▶ Wohn- und Schlafräum sowie Diele: Parkett, Küche und Bad: Bodenfliesen
- ▶ elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern sowie Fenstertüren
- ▶ Badezimmer mit Körperformbadewanne in Acryl sowie eine quadratische Duschwanne und Waschmaschinenanschluss
- ▶ LED-Deckenstrahler im Flur und Bad
- ▶ großer Kellerraum mit eigenem Stromanschluss
- ▶ günstiges Hausgeld von derzeit € 191,00 (hiervon waren ca. € 30,00 lt. letzter Verwaltungsabrechnung nicht auf den Mieter umlegbar).

Der TG-Stellplatz wird zusätzlich zu einem Kaufpreis von € 24.000,00 zum Kauf angeboten; das Hausgeld hierfür beträgt derzeit € 20,00 pro Monat.

Sonstige Angaben

Angaben zum bedarfsorientierten Energieausweis:

Endenergiebedarf: 68,9 kWh

Energieträger: Fernwärme

Energieeffizienzklasse: B

Wärmeerzeuger: 2016



Küche ohne EBK



Aussicht von der Loggia



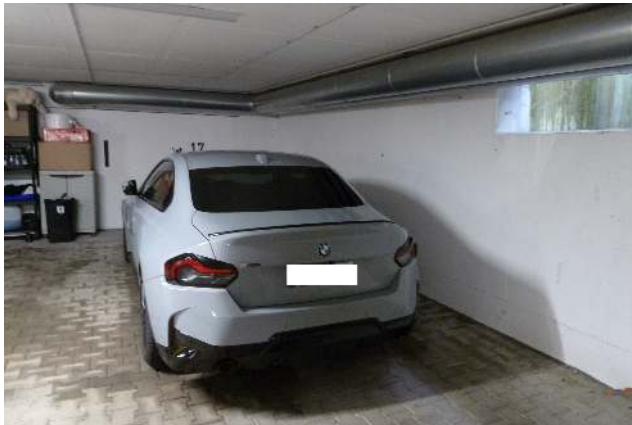
TG-Ein-/Ausfahrt



Flur



Bad mit Dusche und Badewanne



TG-Stellplatz-Nr.17



Wohnanlage



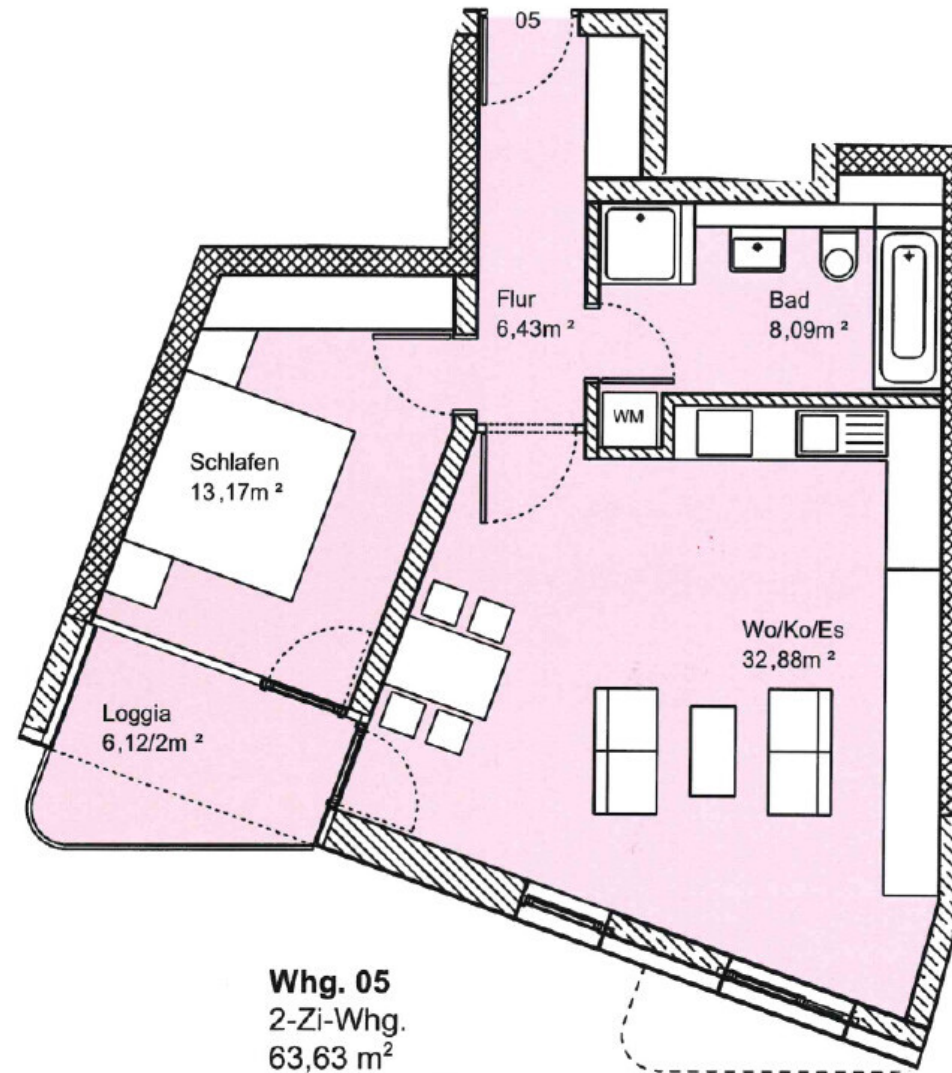
Essbereich



Westansicht



Eingangsansicht - Nord



Whg. 05
2-Zi-Whg.
63,63 m²

Grundriss Whg. 5

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.