

Kaufering

Moderne 3 Zimmer Wohnung in belebter Lage

Objektnummer: 25142045



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	25142045
Wohnfläche	ca. 90 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	241.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.09.2028	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie
uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

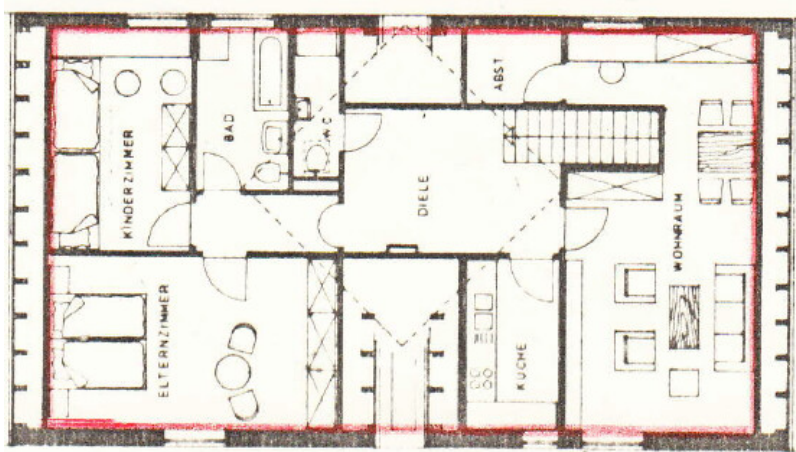
Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude						
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013						
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer ²		BW-2018-002435197		3
Energieverbrauch						
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 241,2 kWh/(m²·a)						
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 16,9 kWh/(m²·a)						
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 241,2 kWh/(m²·a)						
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser						
Zeitraum von bis		Energetische ¹	Primärenergie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]
01.01.2015 31.12.2017		Fernwärme	0,07	925463	72240	853223
Vergleichswerte Endenergie						
Die modelhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.						
Erläuterungen zum Verfahren						
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A _N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und auch anderen Faktoren von angegebenen Energieverbrauch ab.						
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ gegebenenfalls auch Leerstandszeitanteile, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh ⁴ EPH: Erdfermenthaus, MPH: Mehrfamilienhaus						

Hilfsmittel: Software: HSE 10/10/2018/2019 1.1.18

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Diese freistehende und moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gäste WC, offenem Wohn- und Essbereich und Balkon eignet sich hervorragend als wertbeständige Kapitalanlage und bietet zugleich Eigennutzern ein helles und einladendes Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft und zugleich individuelle Gestaltungsspielräume eröffnet.

Die Wohnung überzeugt durch ihren offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der ein modernes und großzügiges Wohngefühl vermittelt. Zwei praktische Dachbodenzugänge sowie ein separater Abstellraum sorgen für reichlich Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Hochwertige Echtholzparkettböden in den Wohnräumen und elegante Fliesen in Küche, Flur und Bad unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in modernem Design und sind mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, einer komfortablen Stehdusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Der Flur besticht mit hochwertigen, großformatigen grauen Fliesen, die dem Raum eine elegante Note verleihen.

Im Jahr 2022 wurden zuletzt einige Fenster erneuert, zusätzlich fanden über die Jahre hinweg kontinuierlich Modernisierungen statt. Die Wohnung verfügt über zahlreiche Extras, die für hohen Wohnkomfort sorgen: Ein Regensensor an den Dachfenstern, ein modernes Smart-Home-System, integrierte indirekte LED-Beleuchtung, neue Wasser- und Heizungsleitungen, elektrische und fernsteuerbare Rollläden sowie LAN-Anschlüsse in jedem Raum.

Beheizt wird die Immobilie zudem über das energieeffiziente Fernwärmenetz. Der Tiefgaragenstellplatz ist für 25.000,00€ zu erwerben. Somit beläuft sich der Gesamtpreis der Immobilie auf 420.000,00€.

Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Auskünfte oder Besichtigungen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Zwei Dachboden-Zugänge
- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Hochwertige Böden: Echtholzparkett in den Wohnräumen, große Fliesen in Flur und Bad
- Modernes Badezimmer + separates Gäste-WC
- Fußbodenheizung
- Stehdusche
- Badewanne
- Großformatige, graue Fliesen im Flur
- Letzte Modernisierung 2022
- Neue Wasser- und Heizungsleitungen
- Smarthome-System integriert
- Regensensor an den Dachfenstern
- Indirekte LED-Beleuchtung integriert
- Elektrische, fernsteuerbare Rollläden
- LAN-Anschluss in jedem Raum
- Energieeffiziente Fernwärme-Heizung
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Alles zum Standort

Die Region rund um Kaufering zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an die Metropolregion München sowie die Nähe zu Augsburg und Landsberg am Lech aus. Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Seen, Wäldern und dem idyllischen Lech bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Rad- und Wanderwege, kulturelle Angebote sowie eine gute Infrastruktur machen die Gegend zu einem attraktiven Wohn- und Lebensraum.

Kaufering selbst ist eine aufstrebende Marktgemeinde im Landkreis Landsberg am Lech und gilt als gefragter Wohnort mit hervorragender Lebensqualität. Der Ort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung durch die B17 sowie den eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach München und Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen sind direkt vor Ort vorhanden und machen Kaufering besonders für Familien und Berufspendler interessant.

Die Wohnung befindet sich in einer zentralen und dennoch angenehm ruhigen Wohnlage. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés sowie Dienstleistungsangebote. Der Bahnhof ist bequem erreichbar und auch das nahegelegene Landsberg am Lech ist in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage kombiniert somit optimale Infrastruktur mit einem hohen Maß an Wohnkomfort.

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 241.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com