Kaufering

Moderne 3 Zimmer Wohnung in belebter Lage

Número de propiedad: 25142045

PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 90 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

De un vistazo

Número de propiedad	25142045
Superficie habitable	ca. 90 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	395.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	09.09.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	241.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

La propiedad

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

La propiedad

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

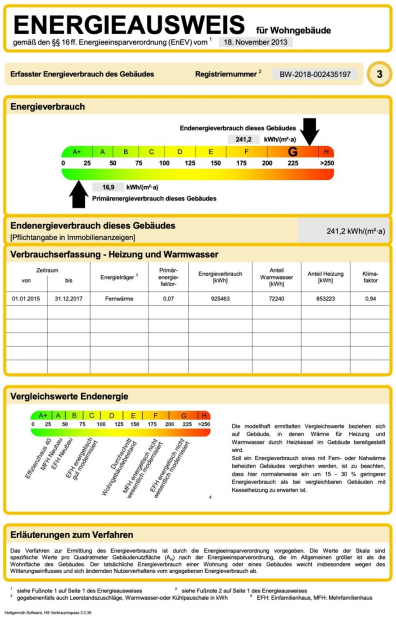
La propiedad

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

La propiedad

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

La propiedad



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2]: BW-2018-002435197 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 241,2 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

16,9 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 241,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017	Fernwärme	0,07	925463	72240	853223	0,94

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 — MFH Neubau — EFH Neubau — EFH energetisch gut modernisiert — Wohnungsdurchschnittsverbrauch — MFH bestehender Hülle und Anlagentechnik — EFH energetisch und anlagentechnisch modernisiert

Die modellhaft 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 beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

[4]

Erläuterungen zum Verfahren

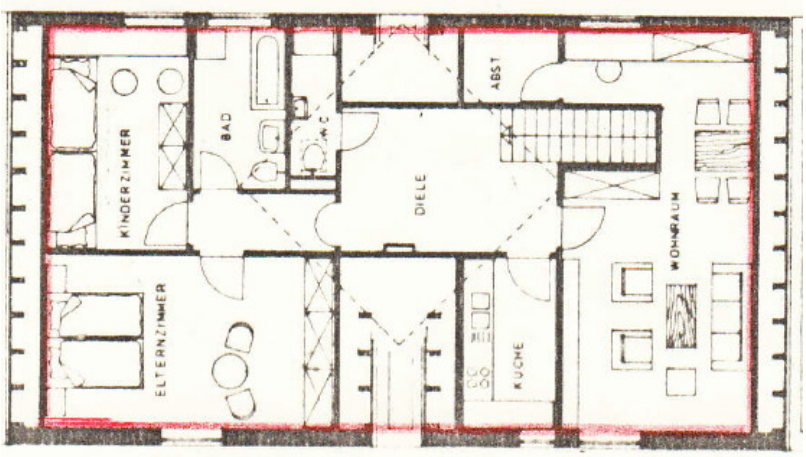
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.5.38

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com