

Kaufering

Moderne 3 Zimmer Wohnung in belebter Lage

CODE DU BIEN: 25142045



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142045
Surface habitable	ca. 90 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	241.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

La propriété



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

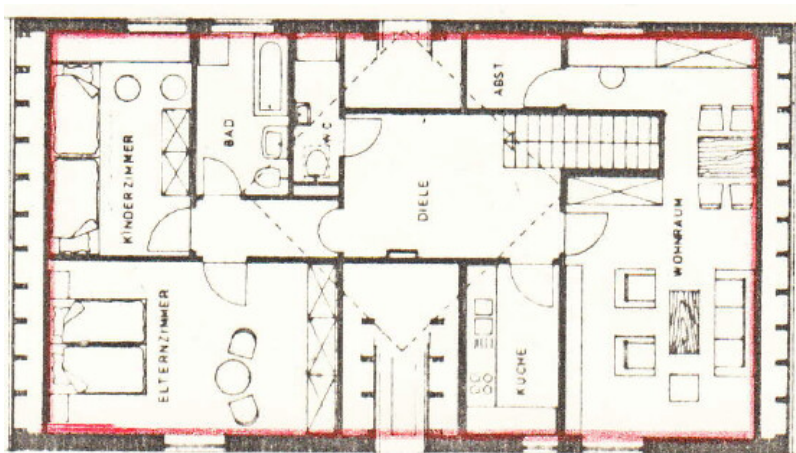
www.von-poll.com

La propriété

[illegible]

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com