

Kaufering

Moderne 3 Zimmer Wohnung in belebter Lage

???????? ??????????: 25142045



???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 90 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ??? ??????

??????? ????????	25142045	???? ??????	395.000 EUR
??????????	ca. 90 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
?????????? ???	2		
????????			
????????	1	???? ????????????	2022
???? ????????????	1974	????????	??????
		???????????	
????? ????????????	1 x ????????	??????	WC ????????????, ?????????
	?????????, 25000 EUR (??????)		

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

????????????? ??????????

??????????	?????? ??????
??????????	??????????
????? ???????????	?????
?????????????	09.09.2028
?????????????????	
???????	
????? ???????????	??????

?????????????????	BEDARF
??????????	
?????? ???????	241.20 kWh/m²a
??????????	
??????????	G
??????????????	
??????????	
????? ?????????????	2014
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

???????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ????????



???????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ?????????



??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ???????



??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ????????



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

?? ????

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 19. November 2013

Erfasser: **Energieverbrauch des Gebäudes** Registernummer: **BW-2018-02345197**

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
344,2 kWh/m²a
(Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 16,9 kWh/m²a)

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieart	Heizenergieeffizienz	Energieverbrauch [kWh]	Arbeits-Wärmerzeuger	Arbeits-Hilfsleistung [kWth]	Energie-faktor
01.01.2015	31.12.2017	Festbrennstoff	0,07	925483	7248	83023	0,94	

Vergleichswerte Endenergie

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
Endenergie für Heizung	25	35	50	75	100	125	150	175	200
Endenergie für Warmwasser	25	35	50	75	100	125	150	175	200

Erläuterungen zum Verfahren

Die nachfolgend erläuterten Vergleichswerte beruhen auf Gebäuden, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch nach dem Fern- oder Nahwärmenetz bestimmt werden, so muss angegeben werden, dass hier keine Vergleiche aus den 15 - 30 % geringeren Endenergiekosten für das vergessenen Gebäude in die Kalkulation zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Die nachfolgend erläuterten Vergleichswerte beruhen auf Gebäuden, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch nach dem Fern- oder Nahwärmenetz bestimmt werden, so muss angegeben werden, dass hier keine Vergleiche aus den 15 - 30 % geringeren Endenergiekosten für das vergessenen Gebäude in die Kalkulation zu erwarten ist.

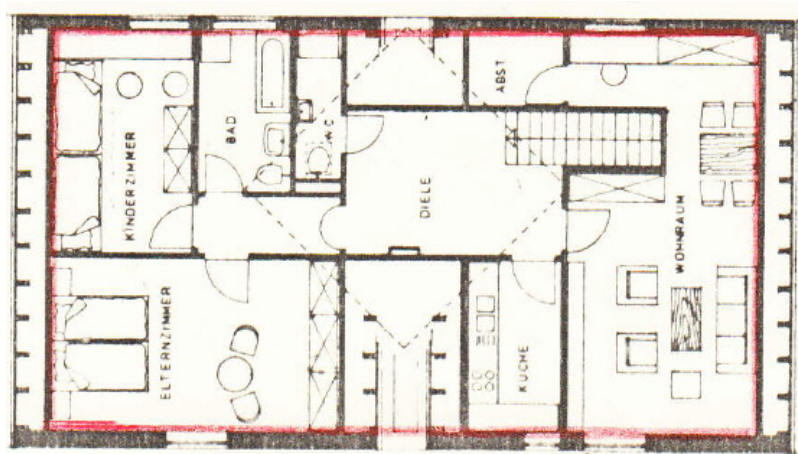
1. siehe Fußnote 2 auf Seite 1: Das Energieausweis
generiert sich aus Lastenheftauszüge, Wärmeenergie oder Kälteleistung in kWh

2. siehe Fußnote 2 auf Seite 1: Das Energieausweis
generiert sich aus Lastenheftauszüge, Wärmeenergie oder Kälteleistung in kWh

3. EPV: Energieeffizienz, WPM: Wärmerückgewinnung

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ??????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?????? ??????????????

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.

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com