Kaufering

585 qm Ladenfläche in sehr guter Lage

Objektnummer: 23142044

KAUFPREIS: 985.000 EUR

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

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

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	23142044
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1977
Stellplatz	11 x Freiplatz

Kaufpreis	985.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 585 m²
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	PELLET
Energieausweis gültig bis	09.09.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	78.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

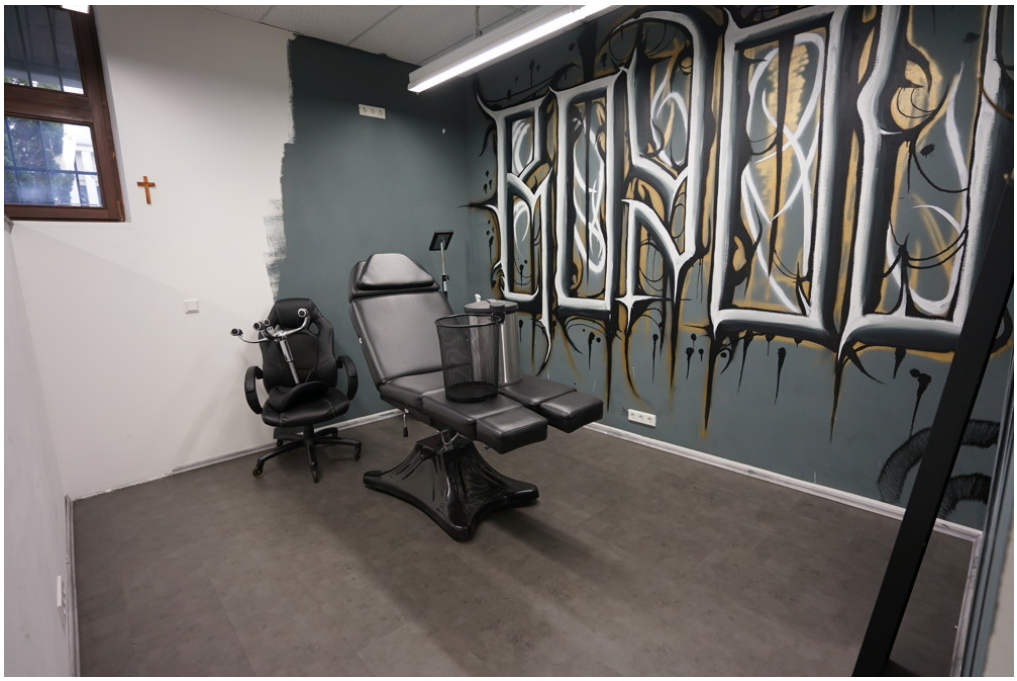
Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

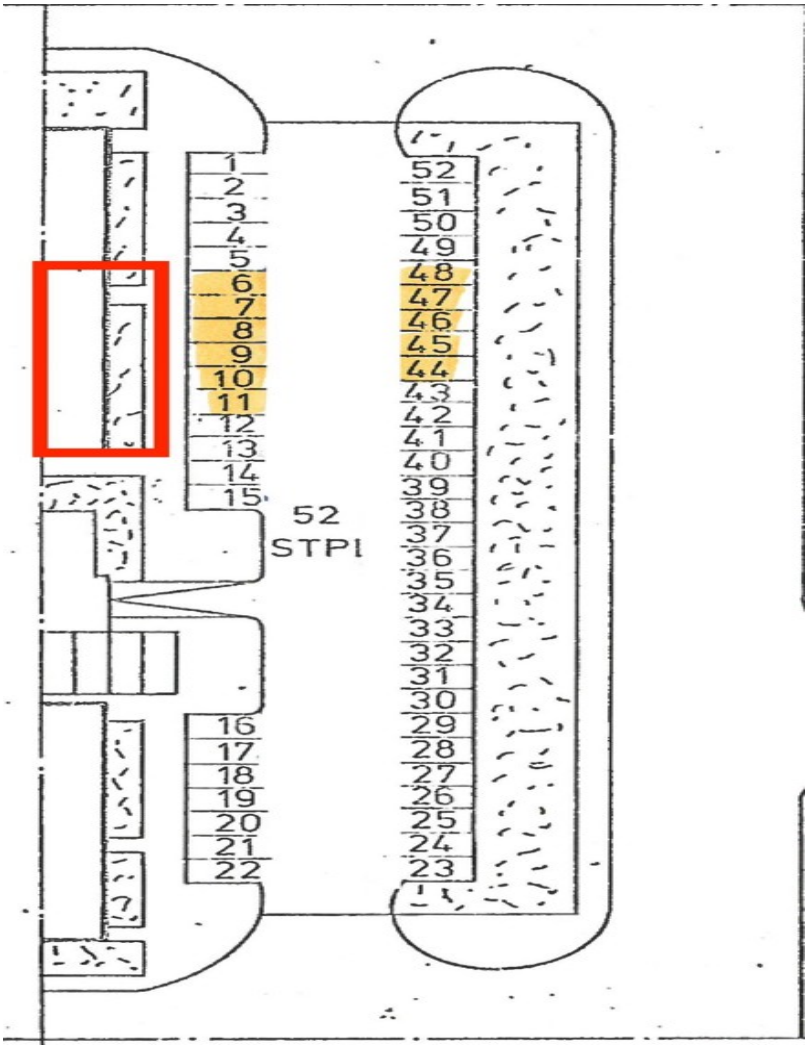
Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Grundrisse


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
52
STPl
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 157,9 kWh/(m²·a)

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

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

0,0 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 157,9 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	KWK, regenerativ	0,00	604309	72240	532069	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 — Durchschnitt Wohngebäudebestand — MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert — EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert [4]

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.

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 3.3.35

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: 23142044 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Am beliebten Fuggerplatz in Kaufering befindet sich diese Gewerbeimmobilie. Es handelt sich um den gekennzeichneten Erdgeschossteil des Gebäudes. Insgesamt sind 585qm Gewerbefläche auf 4 Parteien aufgeteilt. Die Außenwände des Hauses bestehen aus Betonfertigteilen mit Wärmeisolierung. Die Decken bestehen aus Stahlbeton. Innenwände bestehen großteils aus Beton, teilweise aus Trockenbau welche hilfreich bei der Innengestaltung sind. Die Fenster haben eine Isolierverglasung. Die Schaufenster haben eine gut sichtliche Positionierung für die vorderen Läden. Im Eingangsbereich befindet sich auf der linken Seite ein gut besuchter Friseurladen. Auf der rechten Seite ein kleines Büro, welches zur größten Einheit gehört. Das Tattoostudio, mit der größten Einheit - ca. 450qm hat bis zum 01.03.2024 den Mietvertrag gekündigt. (Der Friseur ist ein Untermieter vom Tattoostudio, möchte aber weiterhin dort bleiben und sich auch vergrößern). Im westlichen Teil des Gebäudes ist ein Autoaufbereiter mit ca. 50qm und ein Thailändisches, etabliertes Restaurant welches die angemieteten 85qm als Lager nutzt. Interessant für Kapitalanleger: die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 56.000€ im Bezug auf den Kaufpreis inkl. Nebenkosten & 5 % Aufschlag beträgt die aktuelle Rendite knapp 5%. Für einen virtuellen Rundgang steht Ihnen unser 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

- Elektrische Schiebetür
- Schaufensterflächen (Isolierverglasung)
- 11 Freistellplätze
- Zentrale Warmwasserpumpenheizung
- Natur- / Werksteinböden
- Glas & Röhrensparntüren
- Trockenbauwände
- WC
- Küche
- Aufenthaltsräume
- Wartebereich
- Bürobereich
- Empfangsbereich
- Rolltor

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Alles zum Standort

Die charmante Gemeinde Kaufering liegt im Landkreis Landsberg am Lech und bietet eine idyllische Wohnlage inmitten der bayerischen Natur. Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Kaufering zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien. Die A96, eine der wichtigsten Autobahnen in der Region, ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Straßennetz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Zugverbindungen, die eine bequeme Fahrt in die nahegelegene Stadt Landsberg am Lech sowie weiterführende Städte wie München ermöglichen. Landsberg am Lech, mit seiner malerischen Altstadt und historischen Architektur, liegt nur wenige Kilometer südwestlich von Kaufering entfernt. Die kurze Distanz eröffnet den Bewohnern von Kaufering die Möglichkeit, das reiche kulturelle Angebot, die Einkaufsmöglichkeiten und die gastronomische Vielfalt von Landsberg am Lech zu genießen. In unmittelbarer Nähe zu Kaufering finden sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umgebende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Der nahegelegene Lechsee bietet Gelegenheit zum Wassersport und zur Entspannung am Ufer. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu Landsberg am Lech machen Kaufering zu einem attraktiven Wohnort, der die Vorzüge des Landlebens mit urbanem Komfort verbindet.

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com