

Kaufering**5,7% Rendite für 586qm Gewerbefläche in Bestlage****Objektnummer: 23142044**www.von-poll.com**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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	23142044	Kaufpreis	985.000 EUR
Dachform	Satteldach	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1977	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	11 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 586 m ²
		Modernisierung / Sanierung	2014
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 586 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 586 m ²

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	09.09.2028	Endenergieverbrauch	78.80 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



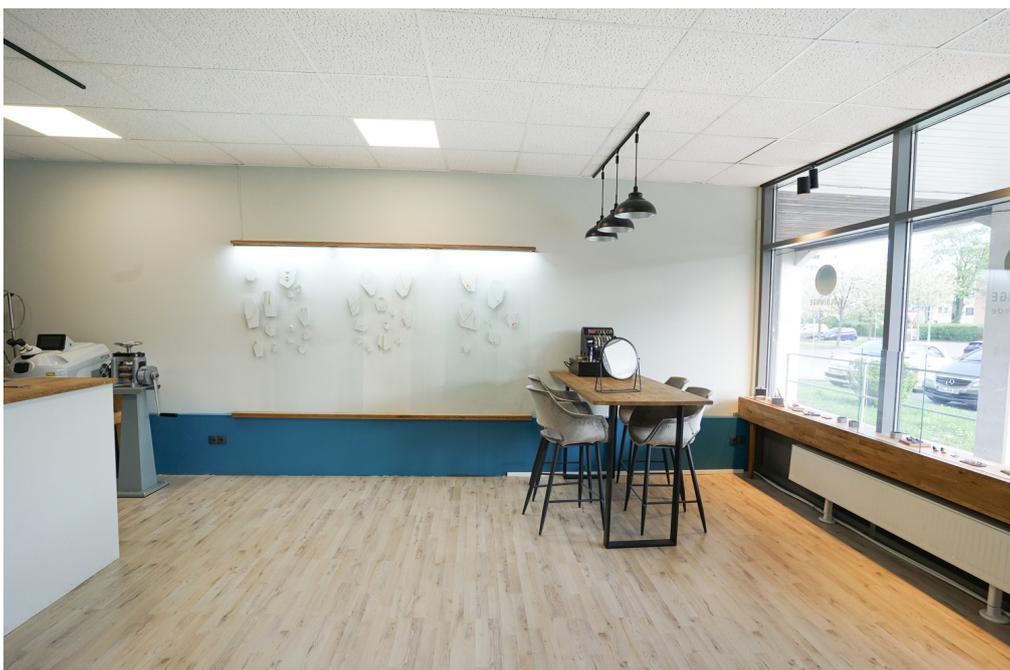
Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



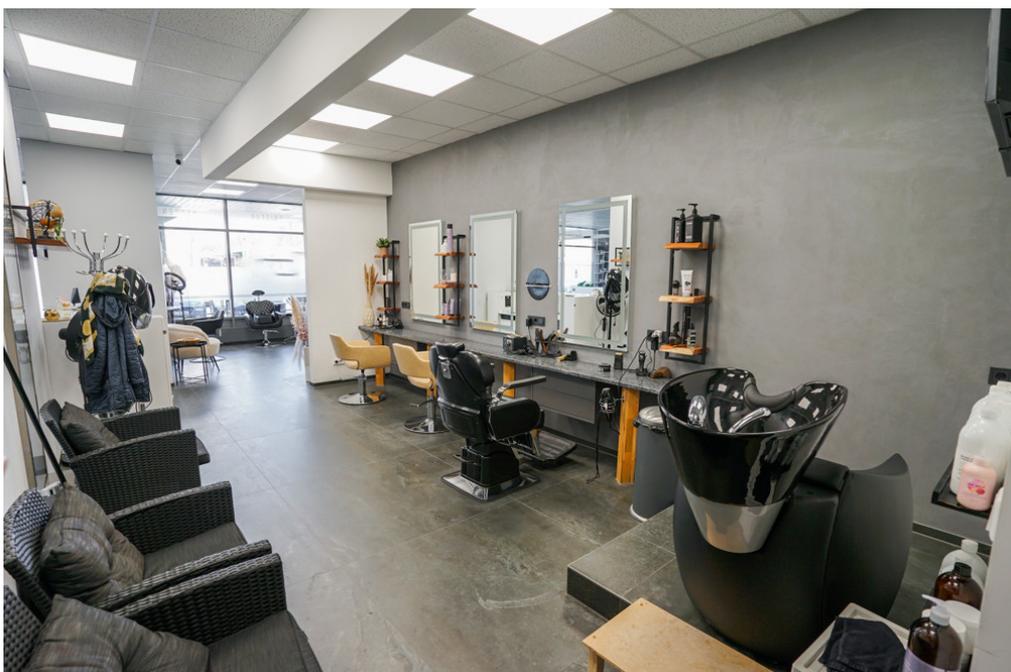
Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



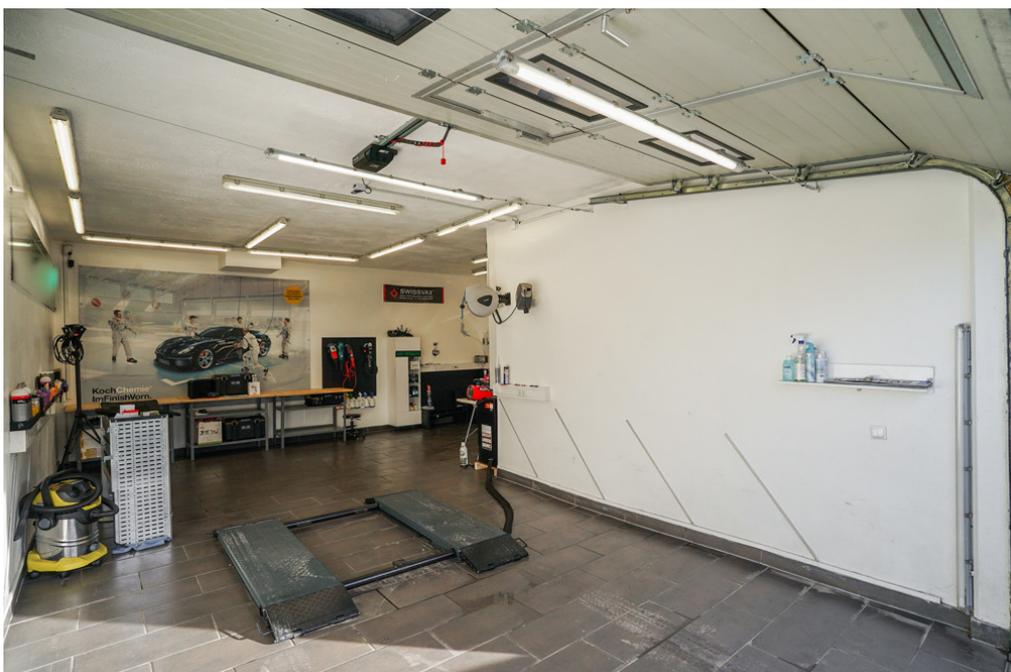
Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

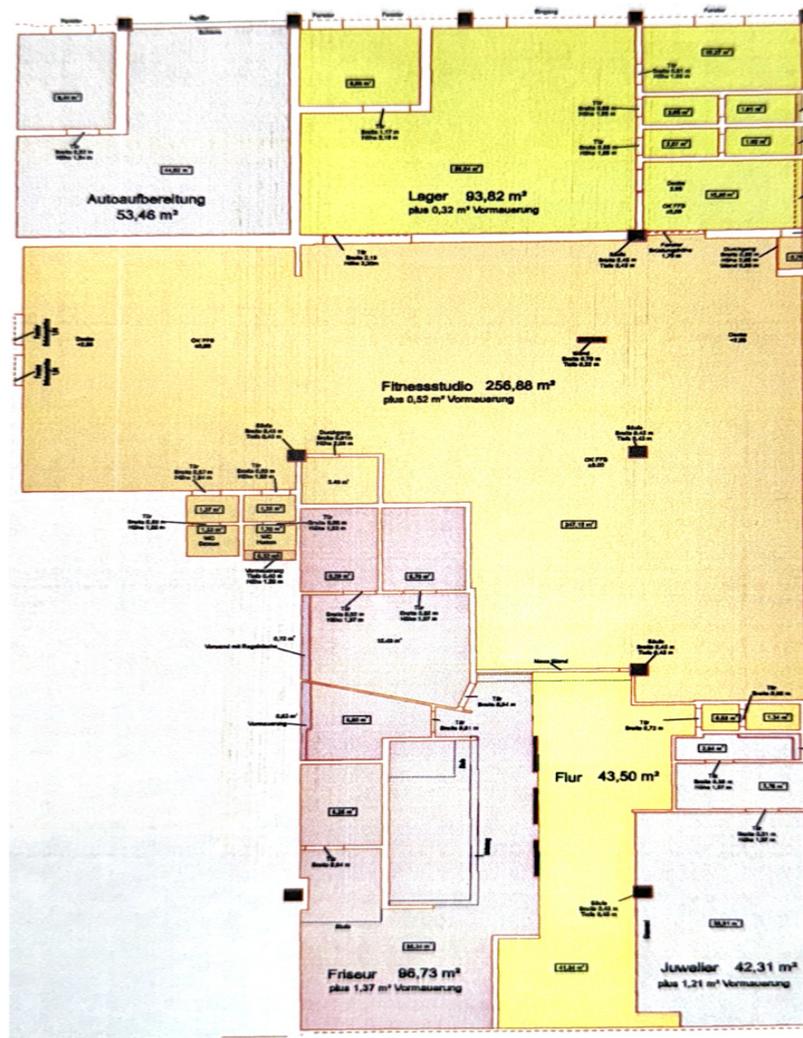
kontaktieren Sie
uns gerne

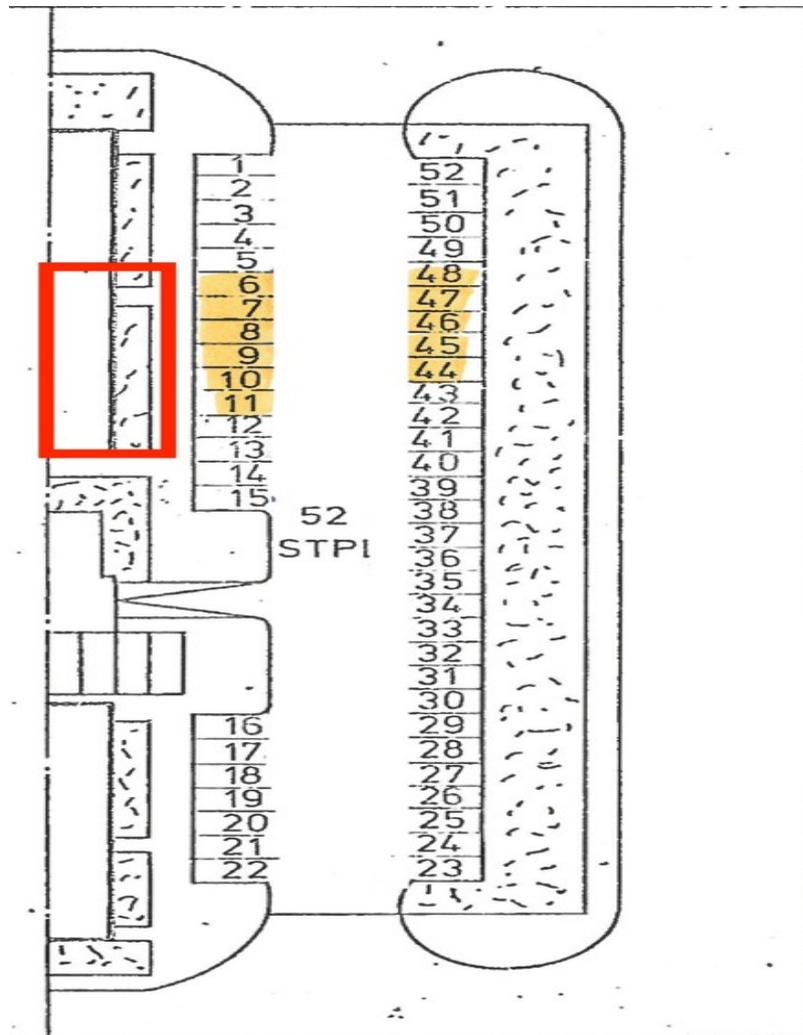
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Grundrisse





Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Direkt am beliebten Fuggerplatz in Kaufering befindet sich diese attraktive, vollvermietete Gewerbeimmobilie. Es handelt sich um den gekennzeichneten Erdgeschossbereich eines größeren Gebäudes mit insgesamt 586?m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf sechs gewerbliche Einheiten. Zu dem Objekt gehören insgesamt 11 Parkplätze.

Die Bauweise überzeugt durch solide Materialien. Außenwände aus wärmegeprägten Betonfertigteilen, Decken aus Stahlbeton sowie innen größtenteils Beton- und teilweise Trockenbauwände – ideal für flexible Raumgestaltungen. Isolierverglaste Fenster und großflächige Schaufensterfronten sorgen für gute Sichtbarkeit, insbesondere für die zur Straße orientierten Läden.

- Friseurgeschäft (links im Eingangsbereich): ca. 97?m²
- Goldschmied/Juwelier (rechts im Eingangsbereich): ca. 42?m²
- Fitnessstudio (größte Einheit): ca. 300?m²
- Autoaufbereitung (Westseite): ca. 54?m²
- Thai-Restaurant (Lagerfläche): ca. 94?m²

Für Kapitalanleger besonders interessant:

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 55.731?€. Beim Kaufpreis von 985.000?€ ergibt sich somit eine Bruttorendite von ca. 5,66?%.

Ein virtueller 360-Grad-Rundgang steht für einen ersten Eindruck zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

- Elektrische Schiebetür
- Schaufensterflächen (Isolierverglasung)
- 11 Freistellplätze
- Zentrale Warmwasserpumpenheizung
- Natur- / Werksteinböden
- Glas & Röhrenspartüren
- 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

Weitere Informationen

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, 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