

Kaufering

Kernsanierte moderne 3-Zimmer-Wohnung in guter Lage

Objektnummer: 25142045



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

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

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

| | | | |
|--------------|---|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25142045 | Kaufpreis | 369.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 90 m ² | Wohnung | Dachgeschoss |
| Zimmer | 3 | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2 | | |
| Badezimmer | 1 | | |
| Baujahr | 1974 | | |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf) | Modernisierung / Sanierung | 2022 |
| | | Bauweise | Massiv |
| | | Nutzfläche | ca. 10 m ² |
| | | Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieinformationen | BEDARF |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 241.20 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 09.09.2028 | Energie- Effizienzklasse | G |
| | | Baujahr laut Energieausweis | 2014 |

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich de Wert Ihrer Immobilie im Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142045 - 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: 25142045 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

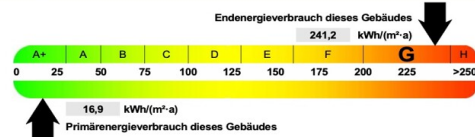
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² BW-2018-002435197

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

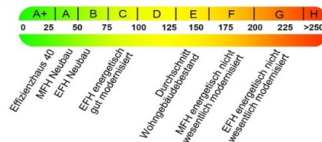
241,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| von | Zeitraum bis | Energieträger ³ | Primärenergiefaktor- | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimafaktor |
|------------|--------------|----------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.2015 | 31.12.2017 | Fernwärme | 0,07 | 925463 | 72240 | 853223 | 0,94 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

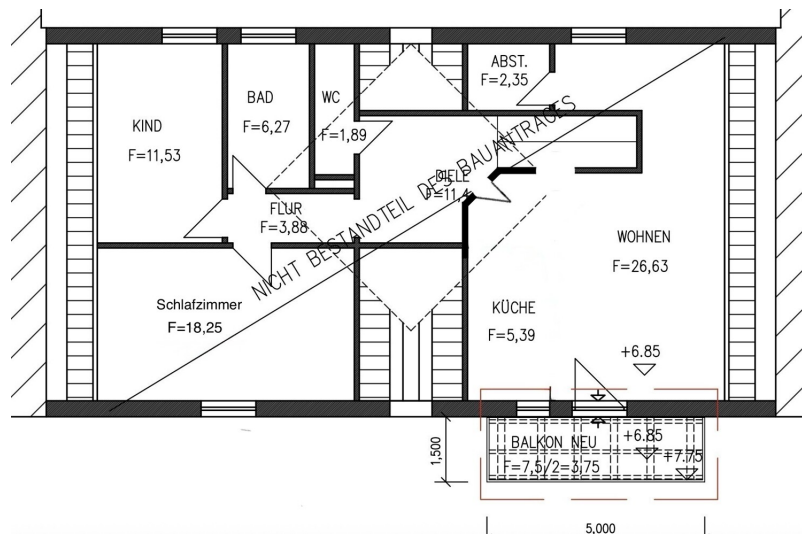
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,sp}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche 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 Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



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: 25142045 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Wertbeständigkeit. Ob als attraktive Kapitalanlage oder als neues Zuhause für Eigennutzer – hier treffen Qualität, Helligkeit und durchdachte Planung aufeinander. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine Großzügigkeit eine einladende Atmosphäre. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das freundliche Wohngefühl. Der 2022 angebaute Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend und hochwertig kernsaniert. Erneuert wurden unter anderem Bad und Gäste-WC, sämtliche Böden, Heizkörper, Heizungs- und Wasserleitungen sowie die komplette Elektrik. Gleichzeitig wurde die Deckendämmung auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht, was die Energieeffizienz nachhaltig verbessert. Der tatsächliche Verbrauch ist deutlich besser als er im Energieausweis beschrieben ist. Leider beläuft sich der Energieausweis immer aufs Ganze Gebäude und nicht nur auf die eigene Wohnung.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Echtholzparkett in den Wohnräumen sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, während Küche und Sanitärbereiche mit modernen Fliesen ausgestattet sind. Das stilvolle Badezimmer bietet Fußbodenheizung, Badewanne, großzügige Regendusche mit Thermostatsteuerung sowie einen beleuchteten Markenspiegelschrank von Villeroy & Boch. Auch das separate Gäste-WC präsentiert sich modern und hochwertig.

Zusätzlichen Komfort bieten zahlreiche technische Highlights:

Smart-Home-Steuerung für Beleuchtung, Heizung und Rollläden, dimmbare LED-Spots mit indirekter Beleuchtung, elektrische Rollläden, LAN-Anschlüsse in allen

Räumen sowie ein Dachfenster mit Regensensor. Insektenschutzgitter an allen Fenstern runden das Ausstattungsniveau ab. Praktischer Stauraum ist reichlich vorhanden: Zwei separate Dachbodenzugänge, ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen optimale Lagermöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie über das nachhaltige, energieeffiziente kommunale Bio-Fernwärmenetz.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist für 20.000 € zu werden. Der Gesamtpreis inklusive Stellplatz beträgt 389.000 €. Die hochwertige Einbauküche sowie sämtliche Bad- und WC-Möbel (Gesamtneupreis ca. 12.000 €) sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Zwei Dachböden
- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Hochwertige Böden: Echtholzparkett in den Wohnräumen, große Fliesen im Bad
- Modernes Badezimmer + separates Gäste-WC
- Fußbodenheizung im Badezimmer und Gäste-WC
- Stehdusche mit Regen- und Handbrause.
- Badewanne
- Letzte Modernisierung 2022
- Neue Wasser- und Heizungsleitungen sowie Heizkörper
- Smarthome-System integriert (Beleuchtung, Heizung und Rolläden)
- Regensensor an dem elektrischen Dachfenster mit elektrischen Rolläden
- Indirekte LED-Beleuchtung integriert
- Elektrische, fernsteuerbare Rollläden
- LAN-Anschluss in jedem Raum
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Balkon
- LED-Spots mit Dimmer
- Spiegelschrank von Villeroy und Boch
- Wäschetrockenraum
- Kellerraum
- Energieeffiziente Fernwärme-Heizung
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25142045 - 86916 Kaufering

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25142045 - 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