

Kaufering

3 Zimmer Wohnung mit Südausrichtung

Objektnummer: 25142050



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25142050 - 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: 25142050 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	25142050	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 68 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2019
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1974	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 14 m ²
		Ausstattung	Balkon

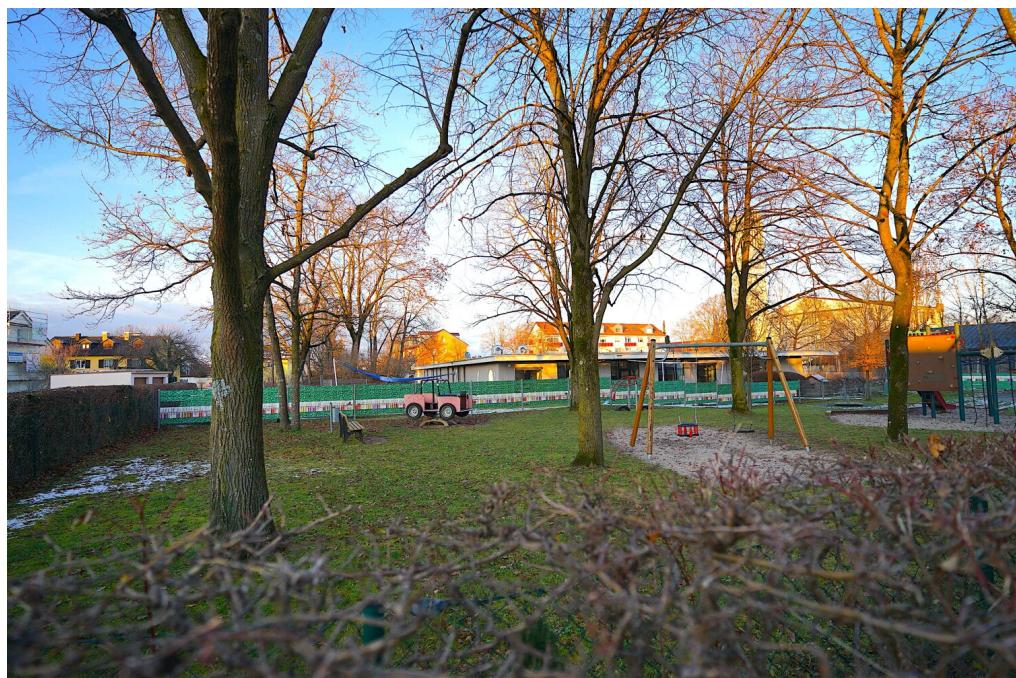
Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	184.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.01.2028	Energie- Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

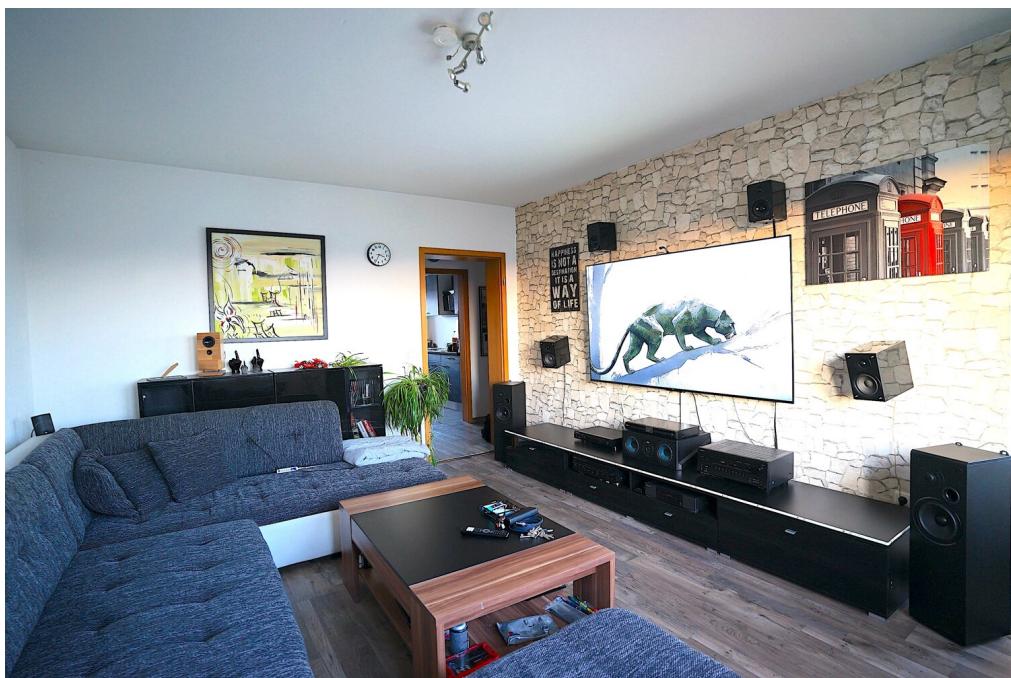
Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



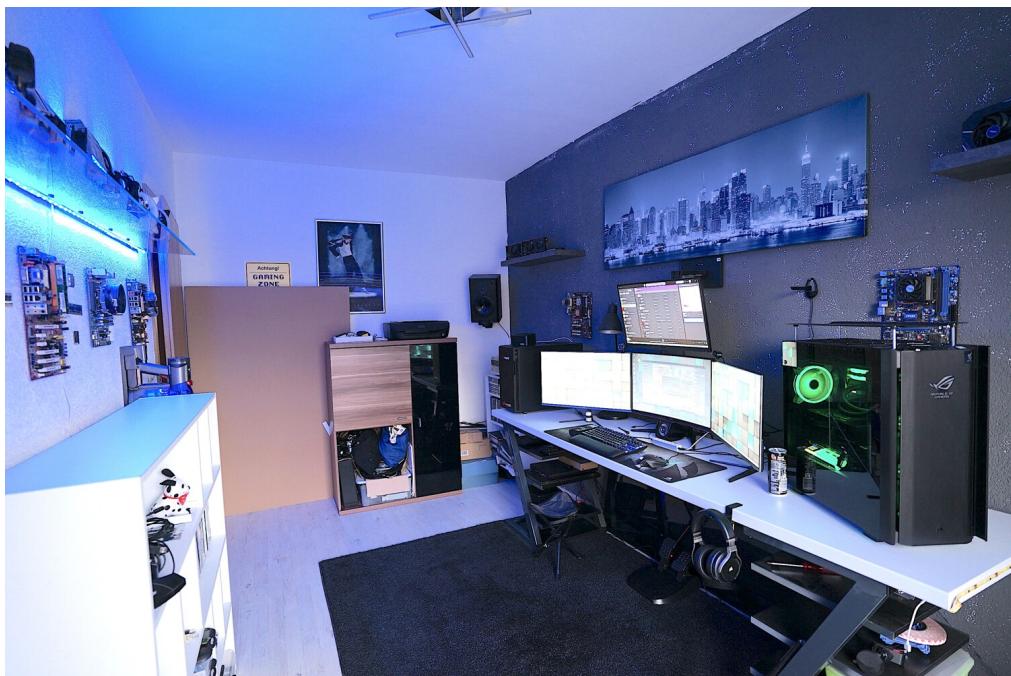
Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP | VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

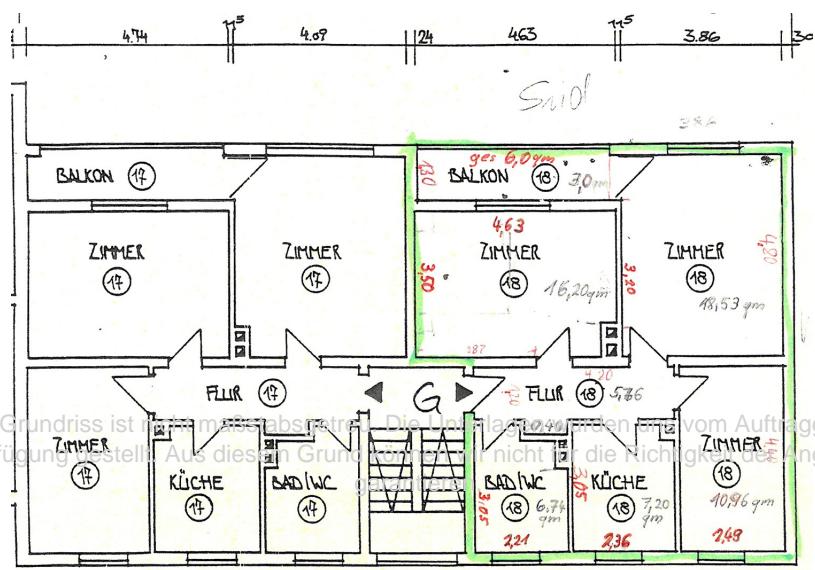
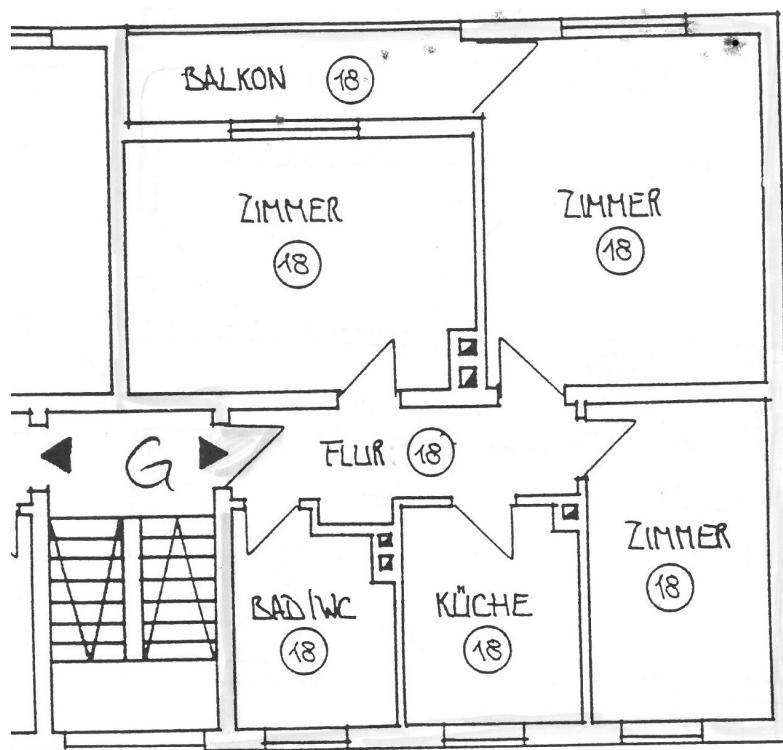
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Grundrisse



Dieser Grundriss ist kein maßstabsgerechter Bauplan. Die Abmaße dienen nur vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund kann er nicht für die Richtigen Bauangaben

Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit überdachtem Südbalkon. Diese ansprechende Etagenwohnung aus dem Baujahr 1974, befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit ruhigen Umfeld. Das Haus wurde bereits teilweise modernisiert (Fassade, Eingangstüre, Briefkastenanlage, Fenster, Anstrich, Garagentore, usw.). Die Wohnfläche von rund 68 m² verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer, welche vielseitige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch die Südausrichtung von Wohnzimmer und Schlafzimmer profitieren diese Räume von viel Tageslicht sowie einem angenehmen Wohnklima. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Südbalkon, der direkten Zugang vom Wohnzimmer bietet und erholsame Stunden im Freien ermöglicht.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Über die Diele, ausgestattet mit praktischem Einbauschrank, erreichen Sie alle Wohnräume, die Küche sowie das Tageslichtbad mit Wanne. Das große Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein. Das Elternschlafzimmer sowie das weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Sämtliche Wohnräume sind mit modernen Laminat- bzw. Vinylböden ausgestattet, während in der Küche und im Badezimmer pflegeleichte Fliesen verlegt wurden. Die letzten Modernisierungen wurden im Jahr 2019 und 2022 vorgenommen und umfassten neben teilweise neuen Bodenbelägen und einem frischen Anstrich der Räume, auch die Erneuerung des Garagentors. Die bereits modernisierten Kunststoffisolierglasfenster, mit Rolläden sorgen für eine ordentliche Wärmedämmung und tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Zusätzlichen Stauraum bietet der Einbauschrank in der Diele.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und generiert monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 500 Euro. Hier ist jedoch noch Erhöhungspotential vorhanden. Dies macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf stabile Mietzahlungen interessant. Zusätzlich zur Wohnung steht eine Einzelgarage zum Kaufpreis von € 10.000,- für Ihr Fahrzeug zur Verfügung. Weitere freie Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Der Gesamtpreis der Immobilie, einschließlich Garage beläuft sich auf € 225.000,-.

Ob als neues Zuhause oder für eine nachhaltige und sichere Vermietung: Diese Wohnung mit überdachtem Balkon, schönen Böden sowie Schlaf- und Wohnzimmer mit Südausrichtung überzeugt durch ihre Aufteilung und Lage innerhalb eines ruhigen Umfelds. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

Kunststoff-Isolierglasfenster

Bad mit Wanne

Laminat- Fliesen- und Vinylböden

teilweise Einbauspots in den Decken

Holztüren

überdachter Balkon

Rolläden

teilweise Deckenspots

Einbauschrank in der Diele

Einzelgarage mit elektrischen Sektionaltor (erneuert 2022)

zwei separate Kellerabteile

Mieterküche

Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Alles zum Standort

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Bushaltestellen, Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Dadurch ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gleichermaßen gewährleistet wie der schnelle Zugang zu Freizeit- und Grünanlagen.

Die Wohnung liegt nahe des Ortskerns von Kaufering. Der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 8 Minuten zu erreichen. Der besondere Charme ist jedoch auch die Nähe zur Natur.

Die nächst größeren Städte, wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen. Landsberg am Lech erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten. Kaufering selbst hat ca. 10.000 Einwohner und mehrere attraktive Firmen bzw. Arbeitgeber.

Badeseen sind im direkten Umland, so erreichen Sie z. B. den Ammersee in ca. 20 Min. Der Baggersee liegt nur 5 Min. entfernt. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie in ca. 1 Std. Entfernung.

Objektnummer: 25142050 - 86916 Kaufering

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 184.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25142050 - 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