

Kaufering

# 3 Zimmer Wohnung mit Südausrichtung

Property ID: 25142050



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## At a glance

Property ID	25142050
Living Space	ca. 68 m <sup>2</sup>
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1974
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 14 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	184.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.01.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1974



Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

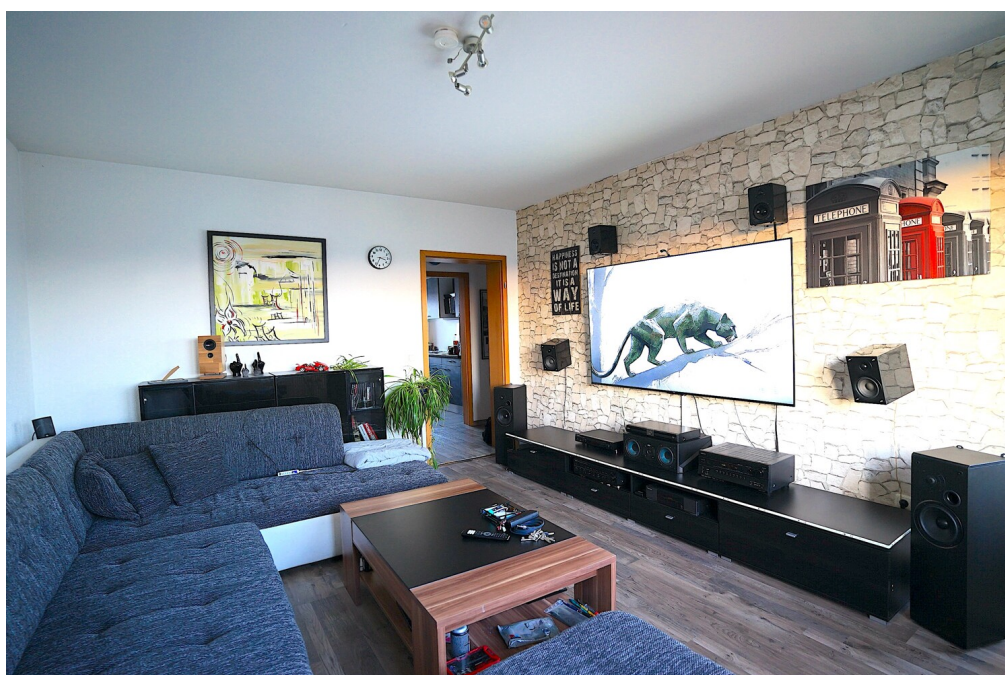
## The property





Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

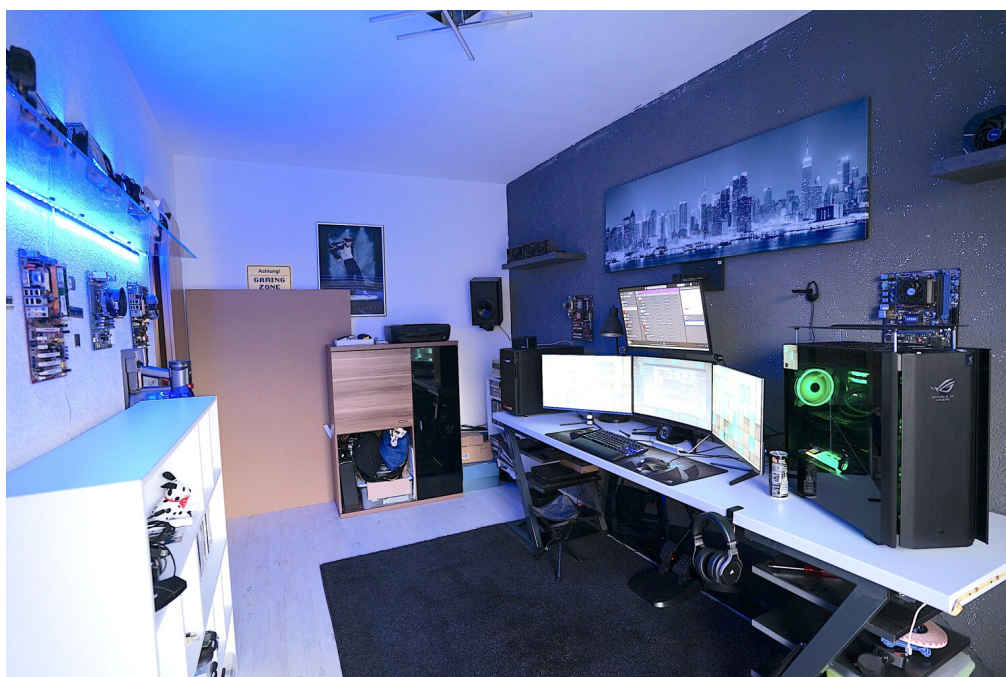
## The property





Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## The property





Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## The property



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in 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](http://www.home.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

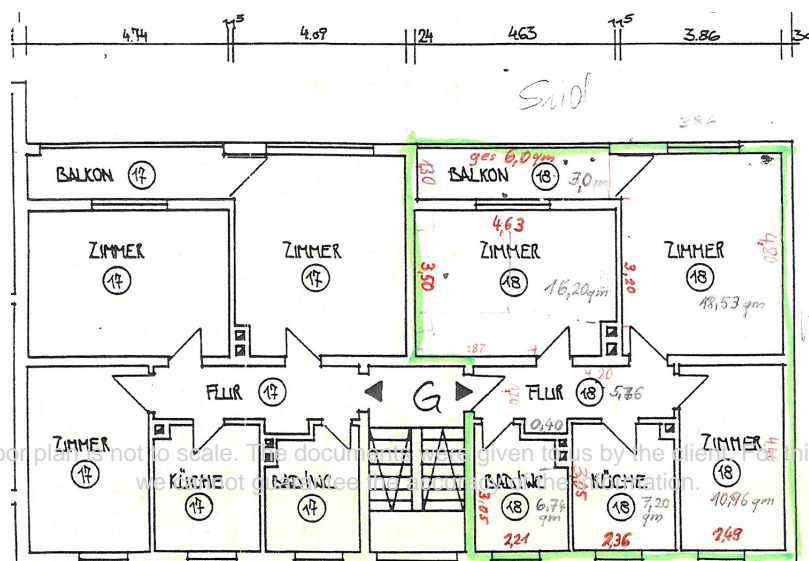
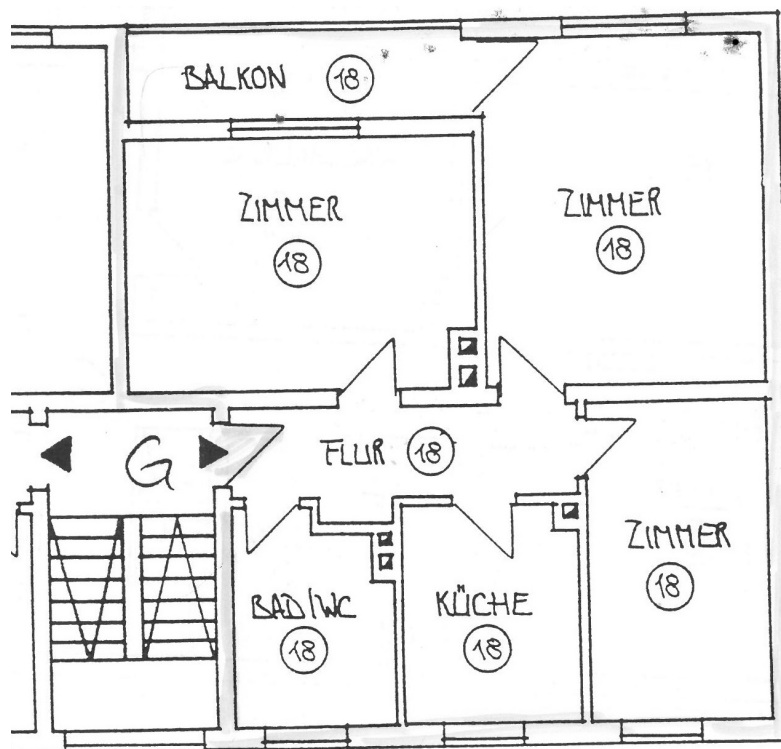
kontaktieren Sie  
uns gerne

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

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The dimensions were given to us by the client for this reason, we do not get the floor plan from the architect.



Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## A first impression

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 m<sup>2</sup> 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 Einbauschränk, 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 Kunststoffisoliertglasfenster, mit Rolläden sorgen für eine ordentliche Wärmedämmung und tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Zusätzlichen Stauraum bietet der Einbauschränk 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.

Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## Details of amenities

Kunststoff-Isolierglasfenster  
Bad mit Wanne  
Laminat- Fliesen- und Vinylböden  
teilweise Einbauspots in den Decken  
Holztüren  
überdachter Balkon  
Rolläden  
teilweise Deckenspots  
Einbauschränk in der Diele  
Einzelgarage mit elektrischen Sektionaltor (erneuert 2022)  
zwei separate Kellerabteile  
Mieterküche

**Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering**

## All about the location

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.



Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 25142050 - 86916 Kaufering

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)