

**Kaufering**

# Modern 3-room apartment in a central location

**Property ID: 25142045**



**PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25142045 - 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: 25142045 - 86916 Kaufering

## At a glance

Property ID	25142045	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 90 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1974	Modernisation / Refurbishment	2022
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

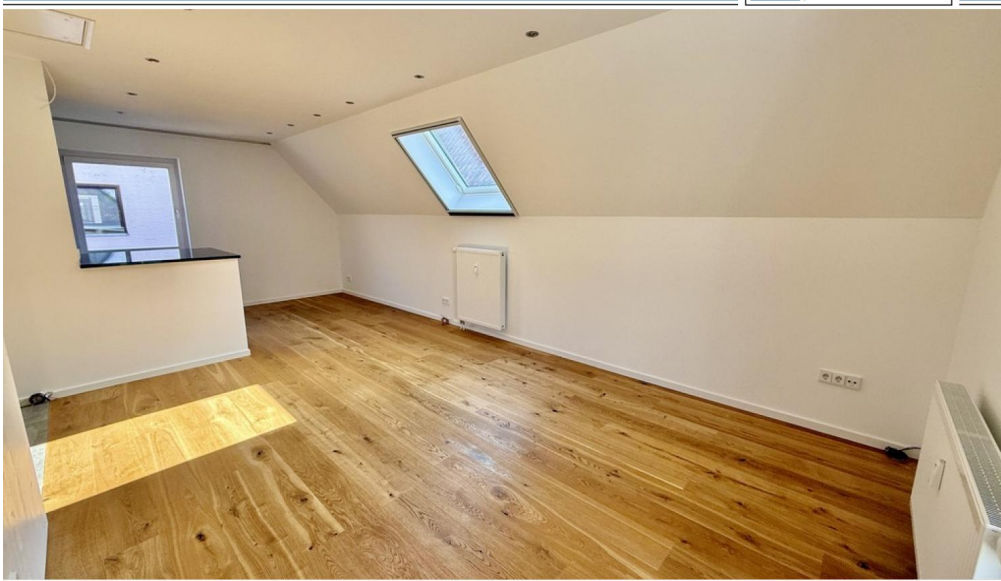
Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	241.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.09.2028	Energy efficiency class	G
		Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## The property



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



Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## The property



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



Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## The property



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

Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

## The property

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

Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering

# Floor plans

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

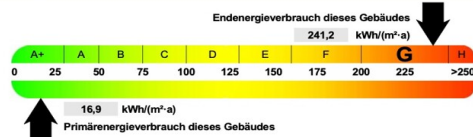
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer<sup>2</sup>

BW-2018-002435197

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

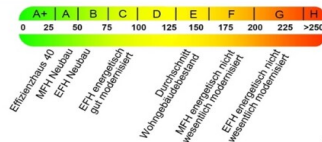
241,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

### Vergleichswerte Endenergie



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

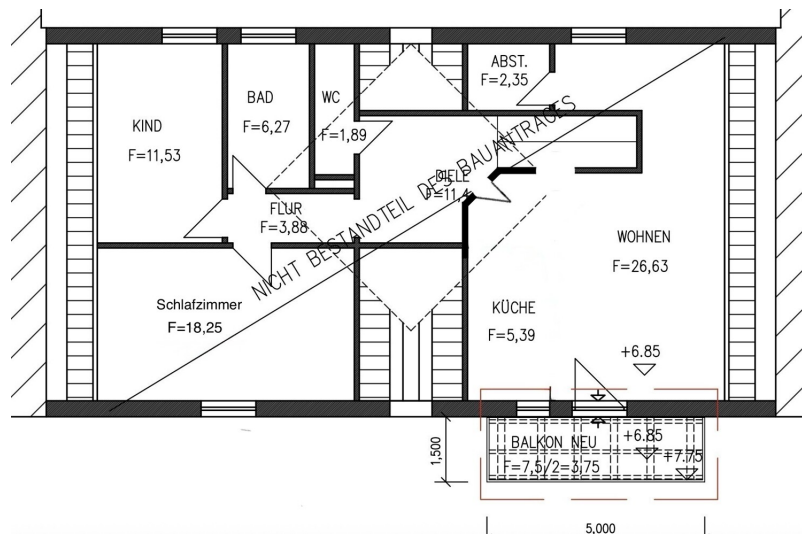
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,0}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering**

## A first impression

This modern 3-room penthouse apartment with a guest WC, open-plan living and dining area, and balcony is ideally suited as a sound investment property while also offering owner-occupiers a bright and inviting home. The apartment boasts a well-designed layout that creates a comfortable living environment and allows for individual design options. The apartment underwent extensive renovations in 2020, including the bathroom, WC, flooring, radiators, heating and water pipes, and electrical wiring. During this renovation, the ceiling insulation was also upgraded to current energy efficiency standards, further improving the apartment's energy performance. The apartment impresses with its bright, welcoming atmosphere and well-planned layout, which conveys a modern and spacious living experience. Two convenient access points to the attic, a separate storage room, and an additional cellar room provide ample storage space and various storage options. High-quality hardwood parquet flooring in the living areas and elegant tiles in the kitchen and bathroom underscore the stylish character of the property. The electric skylight was installed during the 2020 renovation and provides additional natural light to the living space. The bathroom and separate guest WC feature a modern design and are equipped with underfloor heating, a towel warmer, a comfortable, thermostat-controlled walk-in shower with a large rain shower head, and a bathtub. The high-quality mirrored cabinet (Villeroy & Boch) with integrated lighting stylishly completes the modern look. The hallway impresses with its high-quality, large-format designer flooring, which lends the entrance area an elegant touch. In 2022, the balcony was added, and insect screens were installed throughout to further enhance living comfort. The apartment offers numerous features that ensure a modern and pleasant living experience: a rain sensor on the skylight, an integrated smart home system (lighting, heating, and blinds), dimmable LED spotlights with indirect lighting, electric blinds, and LAN connections in every room. The property is heated via the sustainable, energy-efficient municipal district heating network.

The underground parking space can be purchased for €25,000.00. This brings the total price of the property to €420,000.00. The bathroom and toilet fixtures, as well as the fitted kitchen, with a total new price of €12,000.00, are already included in the purchase price.

**Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Details of amenities

- 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 am 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

**Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering**

## All about the location

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.

**Property ID: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 241.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**Property ID: 25142045 - 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)