

Kaufering

3 Zimmer Wohnung mit Südausrichtung

Número de propiedad: 25142050



PRECIO DE COMPRA: 215.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 68 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

De un vistazo

Número de propiedad	25142050
Superficie habitable	ca. 68 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	215.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 14 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	20.01.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	184.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1974

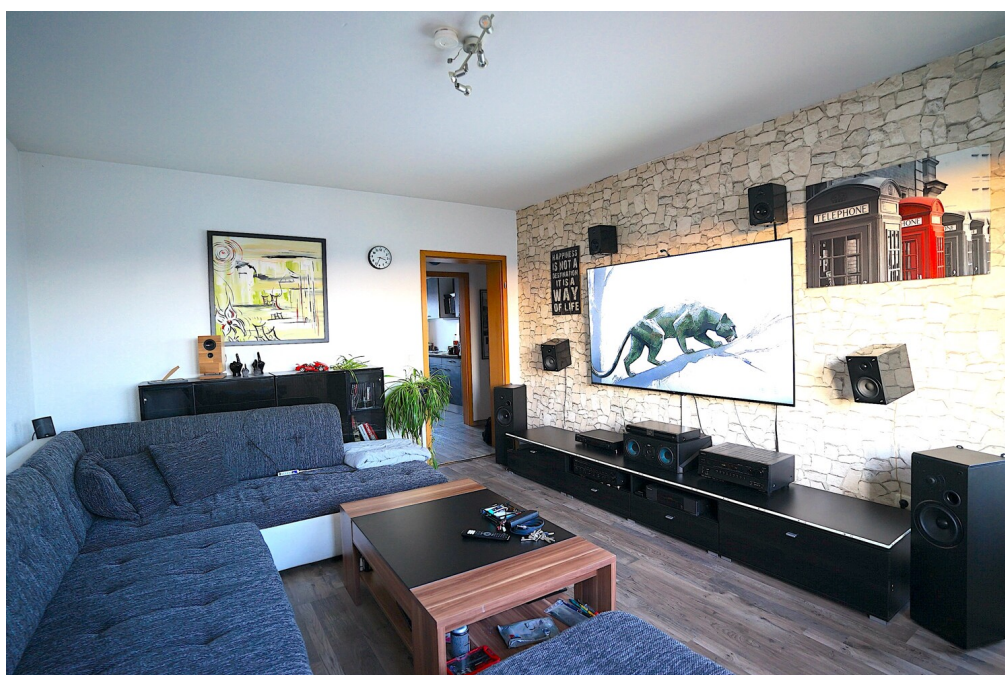
Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

La propiedad



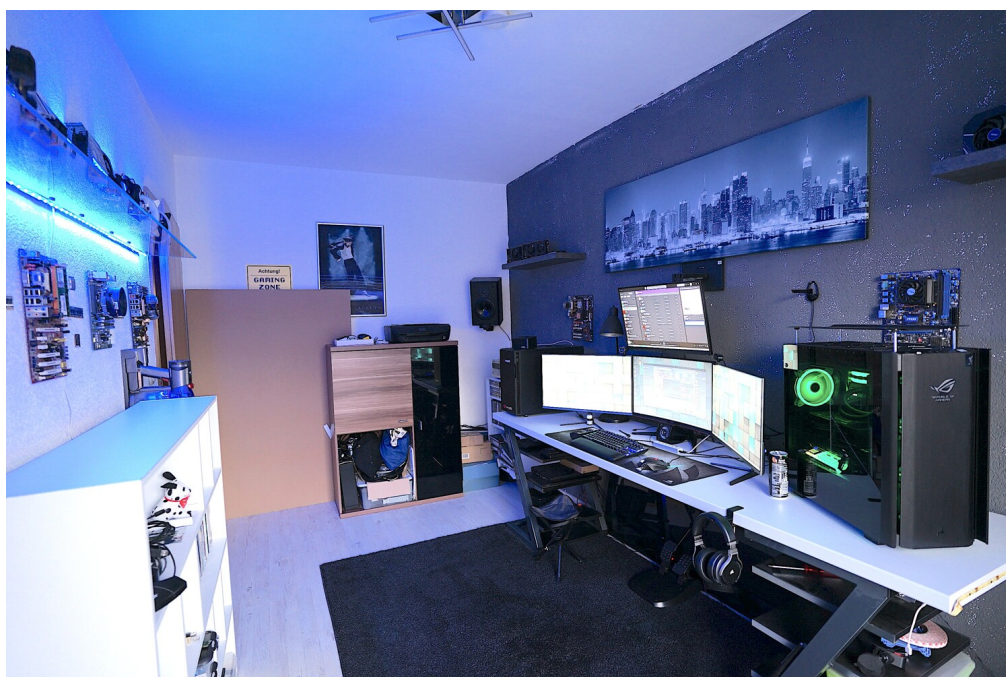
Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

La propiedad



Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

La propiedad



Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

La propiedad



Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

La propiedad



Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

La propiedad



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

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

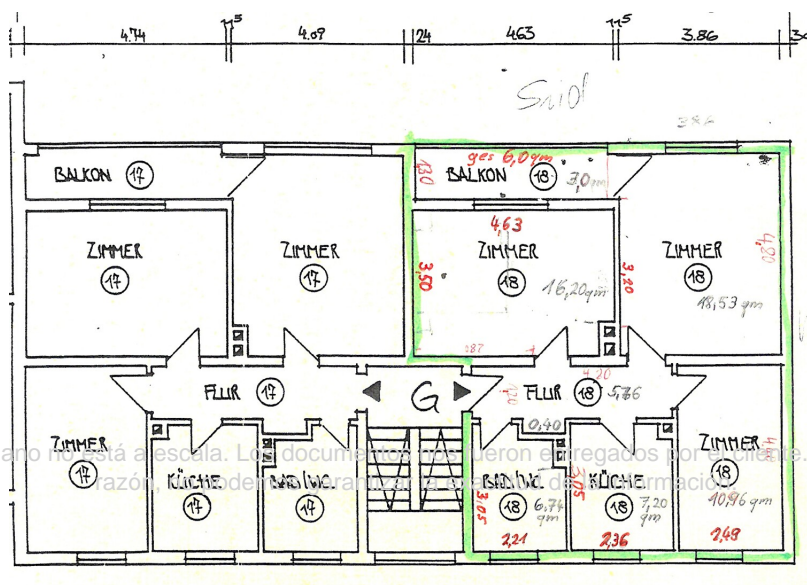
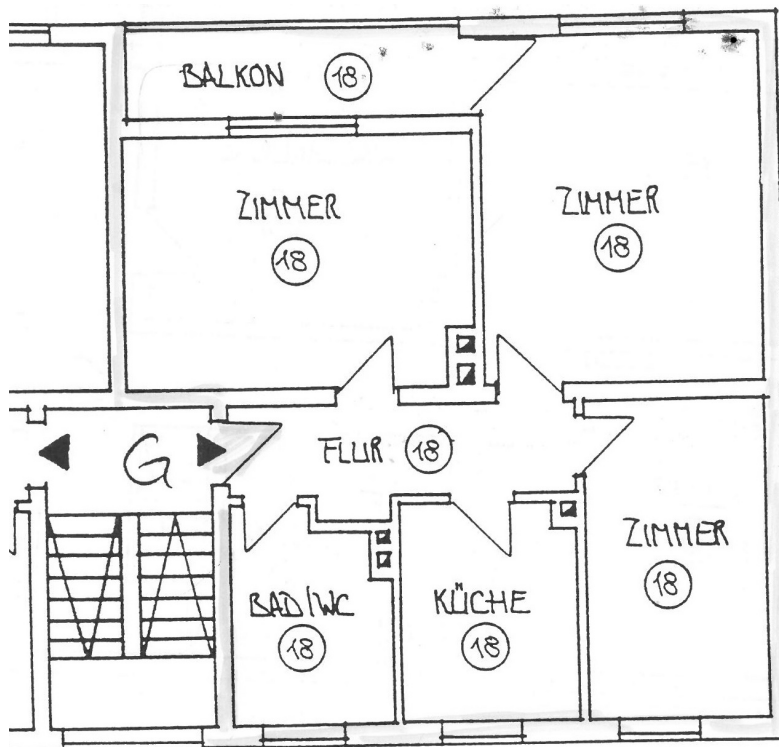
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no se garantiza la exactitud de las medidas.

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Una primera impresión

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 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.

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25142050 - 86916 Kaufering

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com