

Kaufering

# Moderno apartamento de 3 habitaciones en una ubicación céntrica.

*Número de propiedad: 25142045*



PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

**Número de propiedad: 25142045 - 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: 25142045 - 86916 Kaufering

## De un vistazo

Número de propiedad	25142045
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	369.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	241.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	09.09.2028	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

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

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propiedad



Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propiedad



Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propiedad



Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propiedad

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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

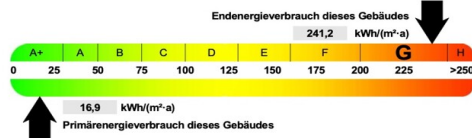
# Planos de planta

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer<sup>2</sup>      BW-2018-002435197      **3**

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

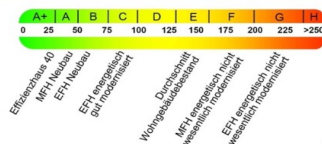
241,2 kWh/(m²-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	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

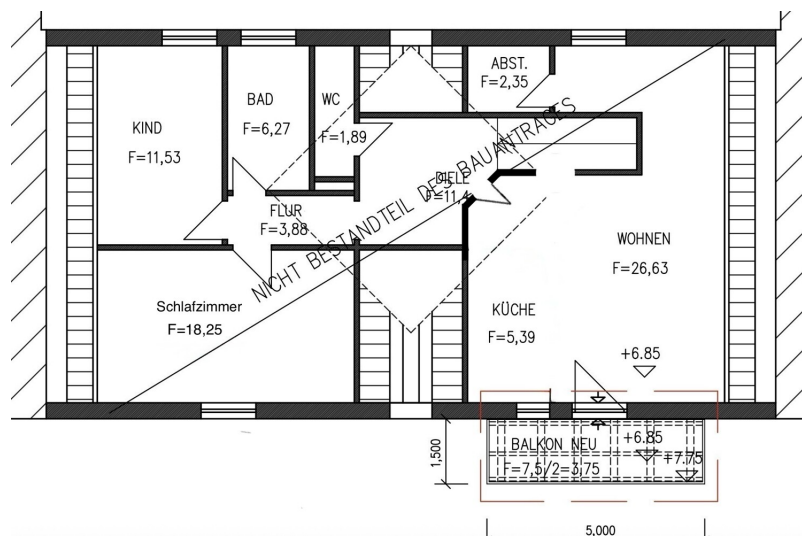


Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 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<sub>0</sub>) 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 Kälteumschläge in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Una primera impresión

Este moderno ático de 3 habitaciones, con aseo de cortesía, salón-comedor diáfano y balcón, es ideal como inversión inmobiliaria, ofreciendo a sus propietarios un hogar luminoso y acogedor. Su distribución, bien diseñada, crea un ambiente confortable y permite opciones de diseño personalizadas. En 2020, se realizó una reforma integral que incluyó el baño, el aseo, el suelo, los radiadores, las tuberías de calefacción y agua, y el cableado eléctrico. Durante esta reforma, también se actualizó el aislamiento del techo según los estándares actuales de eficiencia energética, mejorando aún más el rendimiento energético del apartamento. El apartamento impresiona por su ambiente luminoso y acogedor y su distribución bien planificada, que transmite una experiencia de vida moderna y espaciosa. Dos cómodos accesos al ático, un trastero independiente y un sótano adicional ofrecen amplio espacio de almacenamiento y diversas opciones. El suelo de parquet de alta calidad en el salón y los elegantes azulejos en la cocina y el baño realzan el carácter elegante de la propiedad. La claraboya eléctrica, instalada durante la reforma de 2020, proporciona luz natural adicional al salón. El baño y el aseo de invitados presentan un diseño moderno y están equipados con calefacción por suelo radiante, toallero eléctrico, una cómoda ducha a ras de suelo con termostato y un amplio cabezal de lluvia, y bañera. El armario con espejo de alta calidad (Villeroy & Boch) con iluminación integrada completa con estilo el moderno diseño. El pasillo impresiona por su suelo de diseño de gran formato y alta calidad, que aporta un toque elegante a la entrada. En 2022, se añadió el balcón y se instalaron mosquiteras en toda la vivienda para mejorar aún más el confort. El apartamento ofrece numerosas características que garantizan una experiencia de vida moderna y agradable: un sensor de lluvia en la claraboya, un sistema de domótica integrado (iluminación, calefacción y persianas), focos LED regulables con iluminación indirecta, persianas eléctricas y conexiones LAN en todas las estancias. La vivienda se calienta a través de la red municipal de calefacción urbana, sostenible y energéticamente eficiente. La plaza de aparcamiento subterráneo se puede adquirir por 25.000 €. Esto eleva el precio total de la propiedad a 420.000 €. Los sanitarios y la cocina, con un precio total nuevo de 12.000 €, ya están incluidos en el precio de compra.

**Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Detalles de los servicios**

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Zwei Dachböden
- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Hochwertige Böden: Echtholparkett 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

**Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase 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](mailto:landsberg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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