

Kaufering

## Moderno apartamento de 3 habitaciones en una ubicación céntrica.

Número de propiedad: 25142045



PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- 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 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	395.000 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
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	09.09.2028

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	241.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2014

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

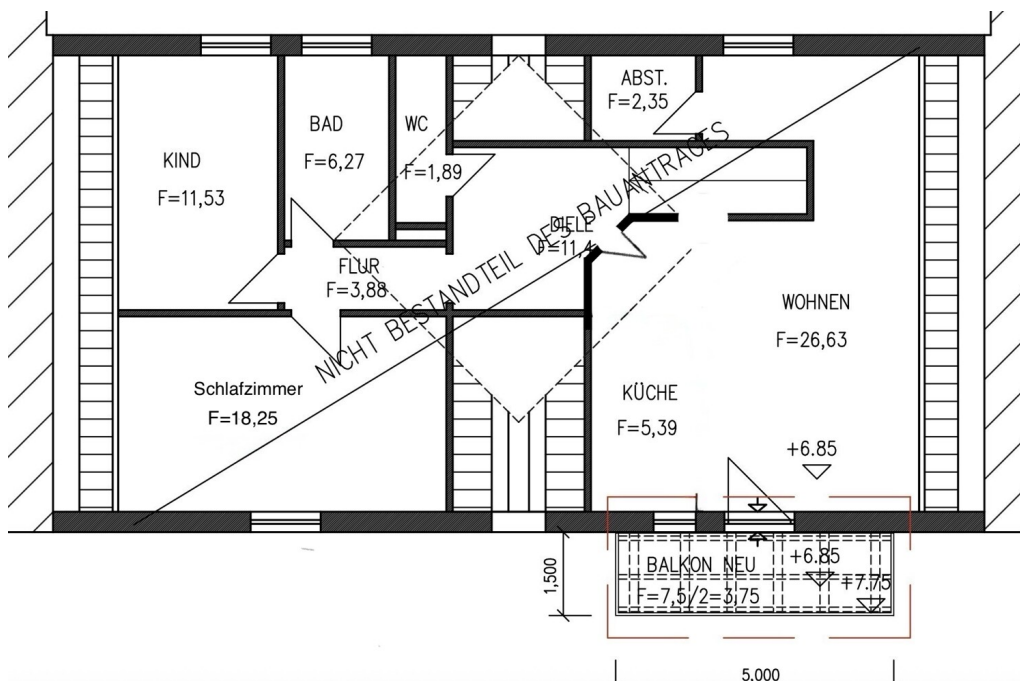
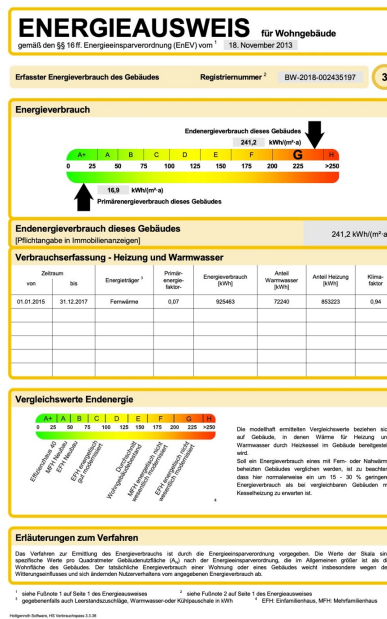
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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



Número de propiedad: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propiedad



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: 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



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, 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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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