

Kaufering

## 3 Zimmer Wohnung mit Südausrichtung

**CODE DU BIEN: 25142050**



**PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142050	Prix d'achat	215.000 EUR
Surface habitable	ca. 68 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2019
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1974	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage, 10000 EUR (Vente)	Surface de plancher	ca. 14 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	184.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.01.2028	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

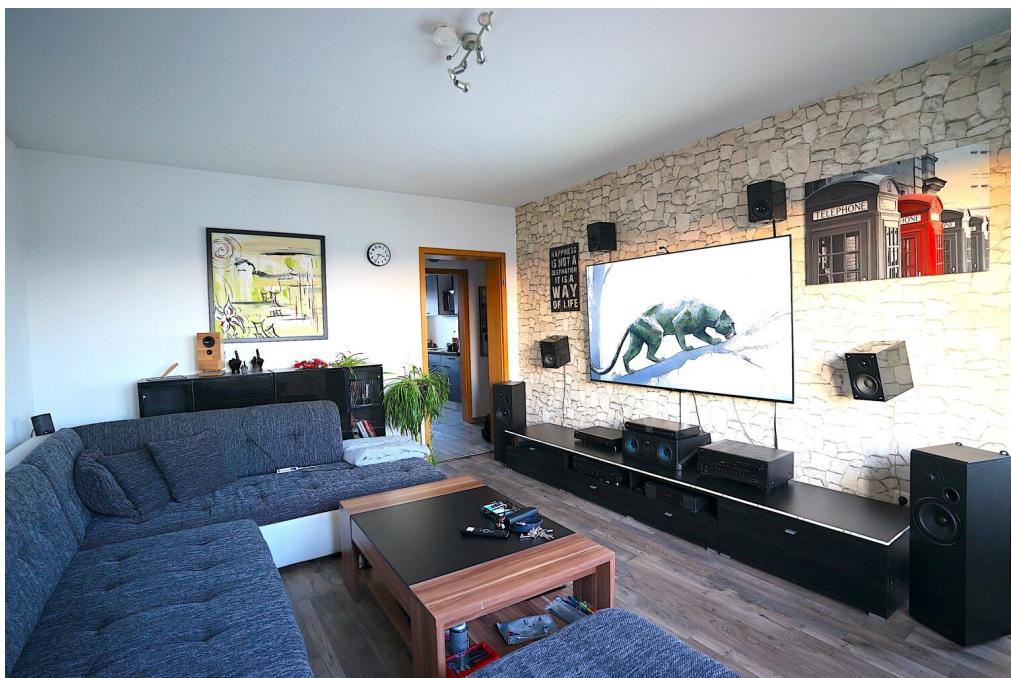
CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## La propriété



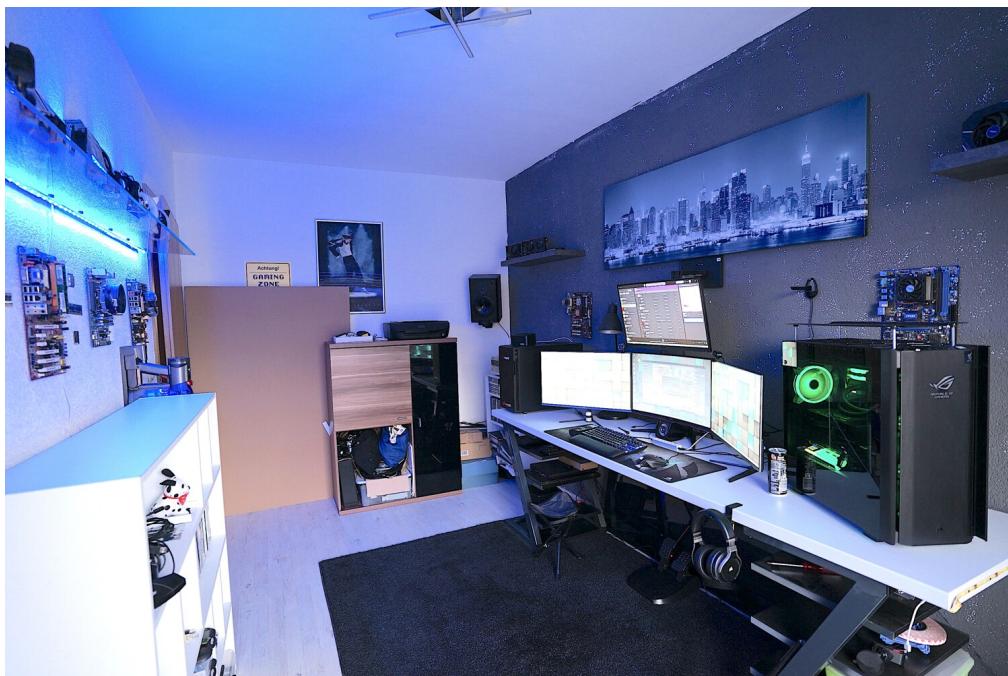
CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## La propriété



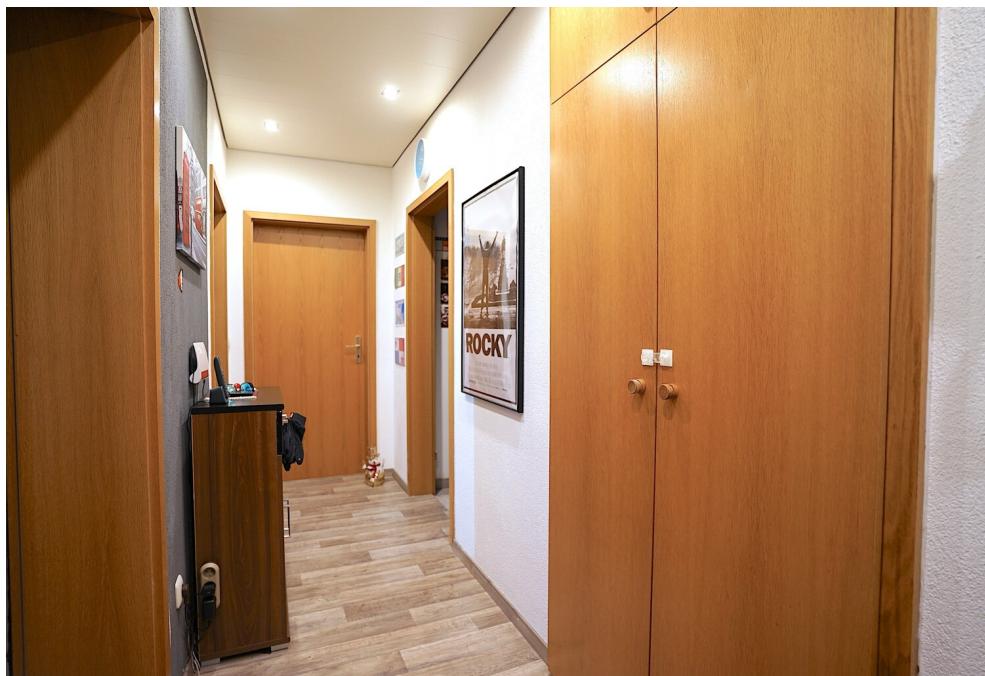
CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## La propriété

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

www.home.von-poll.com

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.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie und unverbindliche Immobilienbewertung

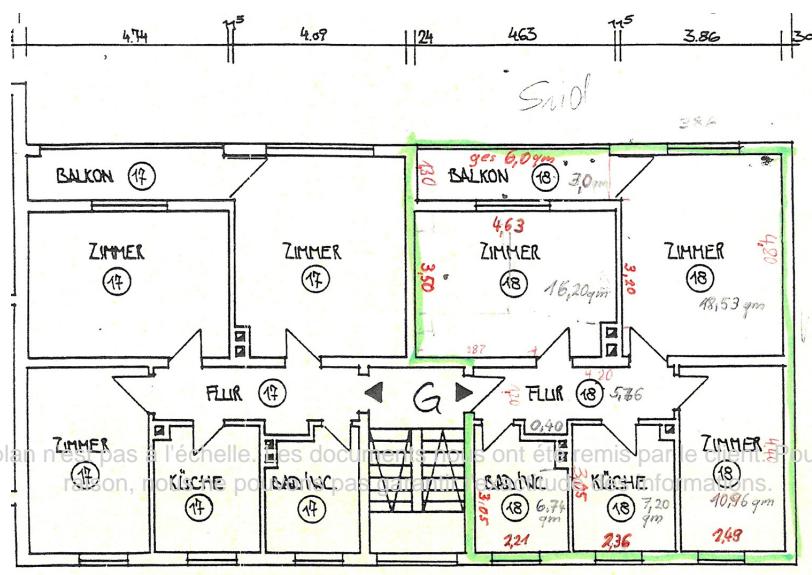
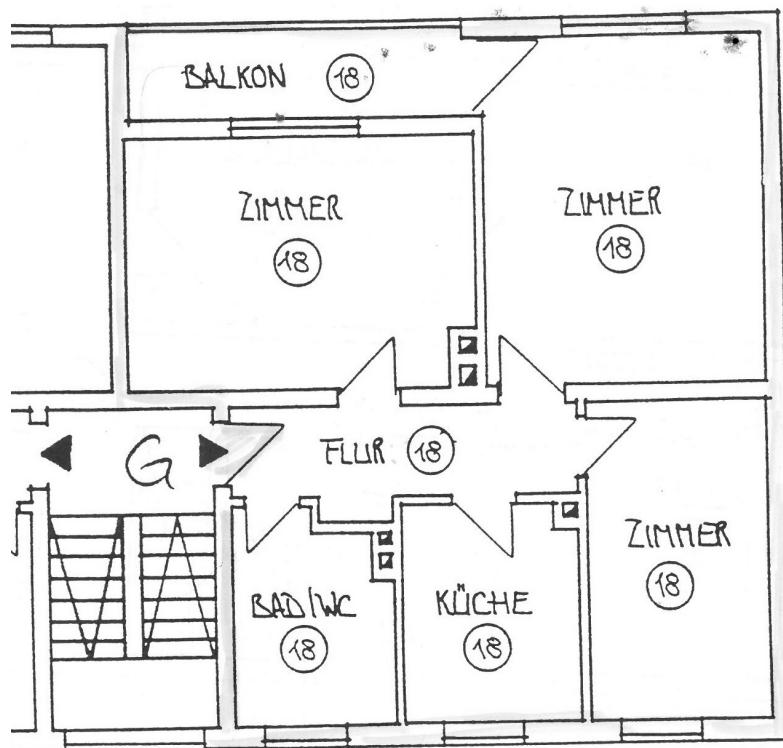
kontaktieren Sie uns gerne

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

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Ces documents doivent être examinés par un professionnel pour cette raison, notamment pour les plans de construction et les informations techniques.

CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering

## Une première 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 Einbauschrank, 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 Kunststoffisolierglasfenster, mit Rolläden sorgen für eine ordentliche Wärmedämmung und tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Zusätzlichen Stauraum bietet der Einbauschrank 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.

**CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Détails des commodités

Kunststoff-Isolierglasfenster

Bad mit Wanne

Laminat- Fliesen- und Vinylböden

teilweise Einbauspots in den Decken

Holztüren

überdachter Balkon

Rolläden

teilweise Deckenspots

Einbauschrank in der Diele

Einzelgarage mit elektrischen Sektionaltor (erneuert 2022)

zwei separate Kellerabteile

Mieterküche

**CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Plus d'informations

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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