

**Kaufering**

# Appartement moderne de 3 pièces en plein centre-ville

**CODE DU BIEN: 25142045**



**PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25142045 - 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: 25142045 - 86916 Kaufering**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25142045	Prix d'achat	369.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Modernisation / Rénovation	2022
Salles de bains	1	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1974	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)	Surface de plancher	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

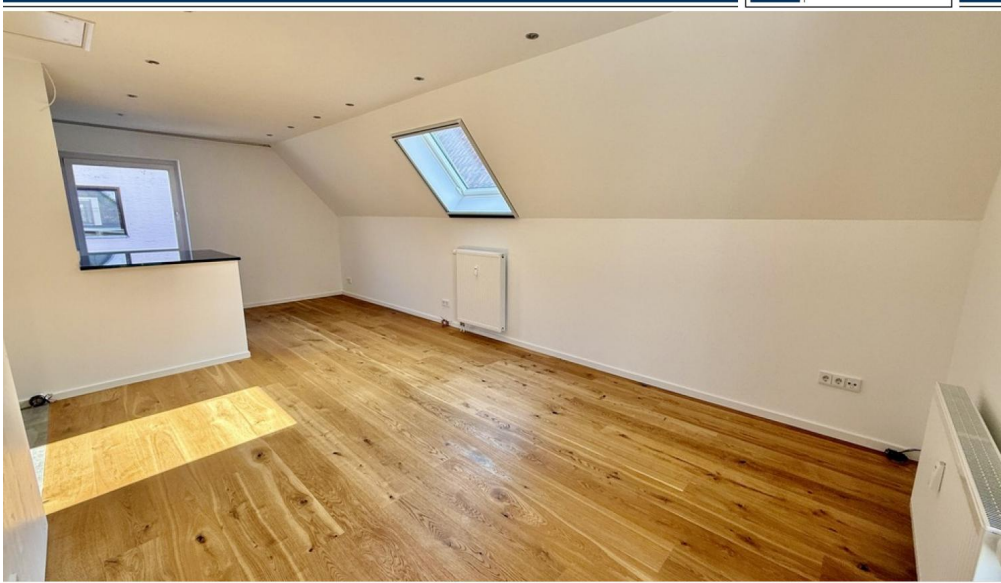
**CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	241.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2028	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propriété



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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)



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

**CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering**

# Plans d'étage

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

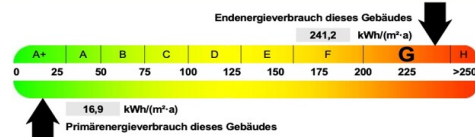
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

 Registriernummer<sup>2</sup>

BW-2018-002435197

**3**

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

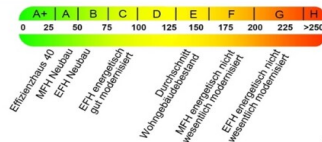
241,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor-	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 ( $A_{n,sp}$ ) 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



**CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Une première impression

Ce penthouse moderne de 3 pièces, avec WC invités, séjour/salle à manger ouvert et balcon, représente un excellent investissement tout en offrant aux propriétaires occupants un cadre de vie lumineux et accueillant. Son agencement bien pensé crée un environnement confortable et offre de nombreuses possibilités de personnalisation. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2020, incluant la salle de bain, les WC, les sols, les radiateurs, le chauffage, la plomberie et l'électricité. Lors de cette rénovation, l'isolation du plafond a également été mise aux normes actuelles d'efficacité énergétique, améliorant ainsi la performance énergétique de l'appartement. Ce dernier séduit par son atmosphère lumineuse et chaleureuse et son agencement optimisé, offrant une expérience de vie moderne et spacieuse. Deux accès pratiques aux combles, un cellier séparé et une cave supplémentaire offrent de nombreux espaces de rangement. Le parquet en bois massif de haute qualité dans les pièces de vie et l'élégant carrelage de la cuisine et de la salle de bain soulignent le caractère raffiné du bien. Le puits de lumière électrique, installé lors de la rénovation de 2020, apporte une luminosité naturelle supplémentaire à l'espace de vie. La salle de bains et les toilettes séparées pour invités présentent un design moderne et sont équipées d'un chauffage au sol, d'un sèche-serviettes, d'une douche à l'italienne confortable avec thermostat et pommeau effet pluie, ainsi que d'une baignoire. Une armoire de toilette haut de gamme (Villeroy & Boch) avec éclairage intégré complète avec élégance ce style contemporain. Le hall d'entrée impressionne par son sol design grand format de haute qualité, qui confère une touche d'élégance à l'espace. En 2022, un balcon a été aménagé et des moustiquaires ont été installées dans tout l'appartement pour un confort optimal. L'appartement offre de nombreux équipements garantissant un confort de vie moderne et agréable : un détecteur de pluie sur le puits de lumière, un système domotique intégré (éclairage, chauffage et stores), des spots LED à intensité variable avec éclairage indirect, des stores électriques et des connexions

réseau dans chaque pièce. Le logement est chauffé par le réseau de chauffage urbain, un système durable et écoénergétique. Une place de parking en sous-sol est disponible en option pour 25 000 €. Le prix total du bien s'élève ainsi à 420 000 €. Les équipements de salle de bains et de toilettes, ainsi que la cuisine aménagée, d'une valeur totale de 12 000,00 €, sont déjà inclus dans le prix d'achat.

**CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25142045 - 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)