

Kaufering

Moderne 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage

???????? ??: 25142045



???? ??: 395.000 EUR • ??: ca. 90 m² • ??: 3

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ?? ?????

??????? ???????:	25142045	???? ?????:	395.000 EUR
?????????	ca. 90 m ²	?????????	Käuferprovision
????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
????????? ???	2		MwSt.) des
?????????			beurkundeten
			Kaufpreises
?????????	1	???? ????????????	2022
???? ????????????	1974	????????	???????
		?????????????	
????? ????????????	1 x ????????	???????	WC ????????????,
	?????????, 25000		???????????????
	EUR (???????)		???????, ??????????

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

????????????? ??????????

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	241.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	09.09.2028	?????????? ????????????? ??????????	G
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ?????????????????	2014

???????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ?????????



???????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ?????????



??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ????????



??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

?? ???????



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

?? ????

The floor plan shows a residential unit with the following rooms and areas:

- KIND** (Children's room): $F=11,53$
- BAD** (Bathroom): $F=6,27$
- WC** (Toilet): $F=1,89$
- FLUR** (Hallway): $F=3,88$
- Schlafzimmer** (Bedroom): $F=18,25$
- KÜCHE** (Kitchen): $F=5,39$
- WOHNEN** (Living area): $F=26,63$
- ABST.** (Staircase): $F=2,35$

A diagonal dashed line across the plan is labeled "NICHT BESTANDTEIL DES BAUANTRAGES" (Not part of the construction application). A small area near the staircase is labeled "BLE" with $F \leq 11$.

The plan includes a proposed balcony extension labeled "BALKON NEU" with a width of $1,500$ and a length of $5,000$. The area is divided into two parts:

- Left part: $F = 7,5/2 = 3,75$
- Right part: $F = 7,75$

Height markers indicate a level change from $+6,85$ to $+7,75$ at the entrance to the balcony.

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

??? ?????? ?????????

Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gäste WC, offenem Wohn- und Essbereich und Balkon eignet sich hervorragend als wertbeständige Kapitalanlage und bietet zugleich Eigennutzern ein helles, einladendes Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft und zugleich individuelle Gestaltungsspielräume eröffnet. Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend saniert – inklusive Bad, WC, Böden, Heizkörper, Heiz- und Wasserleitungen sowie Elektrik. In diesem Zuge wurde auch die Deckendämmung auf den aktuellen energetischen Standard gebracht, was die Energieeffizienz der Wohnung zusätzlich verbessert.

Die Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und die gelungene Raumaufteilung, die ein modernes und großzügiges Wohngefühl vermittelt. Zwei praktische Dachbodenzugänge, ein separater Abstellraum sowie ein zusätzlicher Kellerraum sorgen für reichlich Stauraum und vielfältige Lagermöglichkeiten. Hochwertige Echtholzparkettböden in den Wohnräumen und elegante Fliesen in Küche und Bad unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie. Das elektrische Dachfenster wurde im Zuge der Sanierung im Jahr 2020 eingebaut und erhellt den Wohnraum zusätzlich.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in modernem Design und sind mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, einer komfortablen, thermostatgeregelten Stehdusche mit großer Regenbrause sowie einer Badewanne ausgestattet. Der hochwertige Spiegelschrank (Villeroy & Boch) mit integrierter Beleuchtung rundet das moderne Gesamtbild stilvoll ab. Der Flur überzeugt durch seinen hochwertigen, großformatigen Designboden, der dem Eingangsbereich eine elegante Note verleiht.

Im Jahr 2022 wurde der Balkon angebaut und zusätzlich durchgängig Insektengitter montiert, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Die Wohnung bietet zahlreiche Ausstattungsdetails, die für ein modernes und angenehmes Wohnerlebnis sorgen: Ein Regensensor am Dachfenster, ein integriertes Smart-Home-System (Beleuchtung, Heizung und Rollläden), dimmbare LED-Spots mit indirekter Beleuchtung, elektrische Rollläden sowie LAN-Anschlüsse in jedem Raum. Beheizt wird die Immobilie über das nachhaltige, energieeffiziente kommunale Bio-Fernwärmenetz.

Der Tiefgaragenstellplatz ist für 25.000,00 € zu erwerben. Somit beläuft sich der Gesamtpreis der Immobilie auf 420.000,00 €. Die Bad- und WC Möbel sowie die

Einbauküche, mit einem Gesamtneupreis von € 12.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten.

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

??????????????? ??? ?????????

- 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

??????? ???????: 25142045 - 86916 Kaufering

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2028.

Endenergiebedarf beträgt 241.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ?????????: 25142045 - 86916 Kaufering

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com