

Kaufering

Μοντέρνο διαμέρισμα 3 δωματίων σε κεντρική τοποθεσία

Αριθμός ακινήτου: 25142045



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 369.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 90 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25142045	Τιμή αγοράς	369.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 90 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2022
Έτος κατασκευής	1974	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 20000 EUR (Πώληση)	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 10 m ²
		Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Τηλε	Τελική ζήτηση ενέργειας	241.20 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	09.09.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Το ακίνητο



www.von-poll.com



Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Το ακίνητο



**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



Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Το ακίνητο

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

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Κάτοψη

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

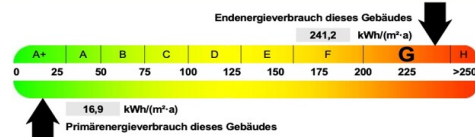
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer²

BW-2018-002435197

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

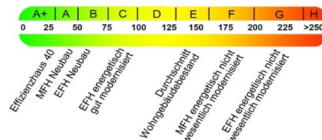
241,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ³	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

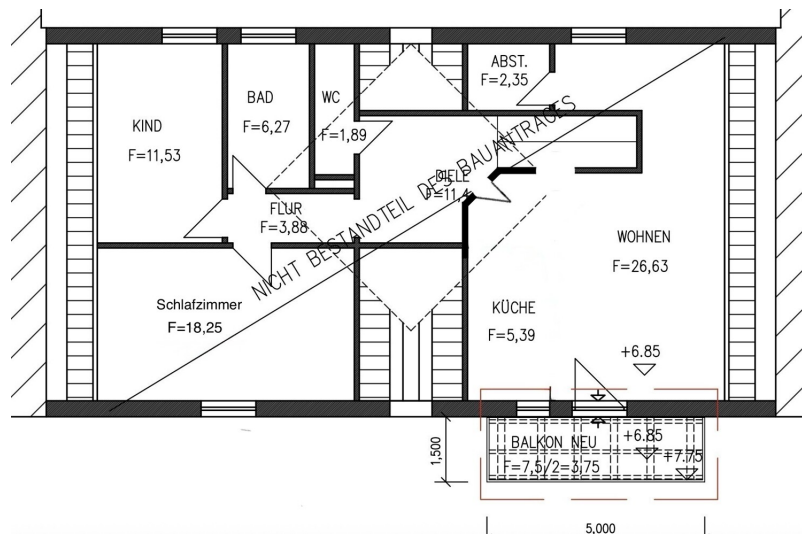
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το μοντέρνο ρετιρέ διαμέρισμα 3 δωματίων με WC επισκεπτών, ενιαίο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας και μπαλκόνι είναι ιδανικό ως επενδυτικό ακίνητο, προσφέροντας παράλληλα στους ιδιοκτήτες-ενοίκους ένα φωτεινό και φιλόξενο σπίτι. Το διαμέρισμα διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη διαρρύθμιση που δημιουργεί ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης και επιτρέπει εξατομικευμένες επιλογές σχεδιασμού. Το διαμέρισμα υποβλήθηκε σε εκτεταμένες ανακαινίσεις το 2020, συμπεριλαμβανομένου του μπάνιου, της WC, των δαπέδων, των καλοριφέρ, των σωλήνων θέρμανσης και νερού, καθώς και της ηλεκτρικής καλωδίωσης. Κατά τη διάρκεια αυτής της ανακαινίσης, η μόνωση της οροφής αναβαθμίστηκε επίσης στα τρέχοντα πρότυπα ενεργειακής απόδοσης, βελτιώνοντας περαιτέρω την ενεργειακή απόδοση του διαμερίσματος. Το διαμέρισμα εντυπωσιάζει με τη φωτεινή, φιλόξενη ατμόσφαιρα και την καλά σχεδιασμένη διαρρύθμισή του, η οποία προσφέρει μια μοντέρνα και ευρύχωρη εμπειρία διαβίωσης. Δύο βολικά σημεία πρόσβασης στη σοφίτα, μια ξεχωριστή αποθήκη και ένα επιπλέον κελάρι παρέχουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο και διάφορες επιλογές αποθήκευσης. Τα υψηλής ποιότητας παρκέ δάπεδα στους χώρους διαβίωσης και τα κομψά πλακάκια στην κουζίνα και το μπάνιο υπογραμμίζουν τον κομψό χαρακτήρα του ακινήτου. Ο ηλεκτρικός φεγγίτης εγκαταστάθηκε κατά την ανακαίνιση του 2020 και παρέχει επιπλέον φυσικό φως στον χώρο διαβίωσης. Το μπάνιο και η ξεχωριστή τουαλέτα επισκεπτών διαθέτουν μοντέρνο σχεδιασμό και είναι εξοπλισμένα με ενδοδαπέδια θέρμανση, θερμοαντήρα πετσετών, μια άνετη καμπίνα ντους με θερμοστάτη και μεγάλη κεφαλή ντους ψιλής βροχής και μπανιέρα. Το υψηλής ποιότητας ντουλάπι με καθρέφτη (Villeroy & Boch) με ενσωματωμένο φωτισμό ολοκληρώνει κομψά τη μοντέρνα εμφάνιση. Ο διάδρομος εντυπωσιάζει με το υψηλής ποιότητας, μεγάλου μεγέθους δάπεδο σχεδιαστή, το οποίο προσδίδει στην είσοδο μια κομψή πινελιά. Το 2022, προστέθηκε το μπαλκόνι και τοποθετήθηκαν σήτες σε όλους τους χώρους για να

βελτιωθεί περαιτέρω η άνεση διαβίωσης. Το διαμέρισμα προσφέρει πολλά χαρακτηριστικά που εξασφαλίζουν μια σύγχρονη και ευχάριστη εμπειρία διαβίωσης: αισθητήρα βροχής στον φεγγίτη, ενσωματωμένο σύστημα έξυπνου σπιτιού (φωτισμός, θέρμανση και περσίδες), ρυθμιζόμενα σποτ LED με έμμεσο φωτισμό, ηλεκτρικά περσίδες και συνδέσεις LAN σε κάθε δωμάτιο. Το ακίνητο θερμαίνεται μέσω του βιώσιμου, ενεργειακά αποδοτικού δικτύου δημοτικής τηλεθέρμανσης. Ο υπόγειος χώρος στάθμευσης μπορεί να αγοραστεί για 25.000,00 €. Αυτό ανεβάζει τη συνολική τιμή του ακινήτου στα 420.000,00 €. Τα εξαρτήματα μπάνιου και τουαλέτας, καθώς και η εντοιχισμένη κουζίνα, με συνολική νέα τιμή 12.000,00 €, περιλαμβάνονται ήδη στην τιμή αγοράς.

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25142045 - 86916 Kaufering

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com