

Kaufering

## Modern 3 szobás lakás központi helyen

VP azonosító: 25142045



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

## Áttekintés

VP azonosító	25142045
Hasznos lakótér	ca. 90 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1974
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	369.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 10 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Távfutás</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Táv</b>	<b>Teljes energiaigény</b>	<b>241.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejárata</b>	<b>09.09.2028</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>G</b>
		<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>2014</b>

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

**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)

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

## Az ingatlan



VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

## Az ingatlan

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)

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

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

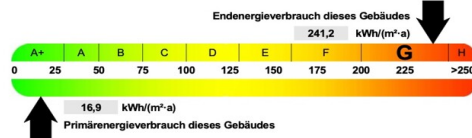
# Alaprajzok

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registrierungsnummer<sup>2</sup>      BW-2018-002435197      **3**

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

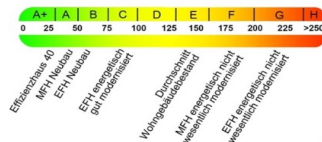
241,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Fernwärme	0,07	925463	72240	853223	0,94

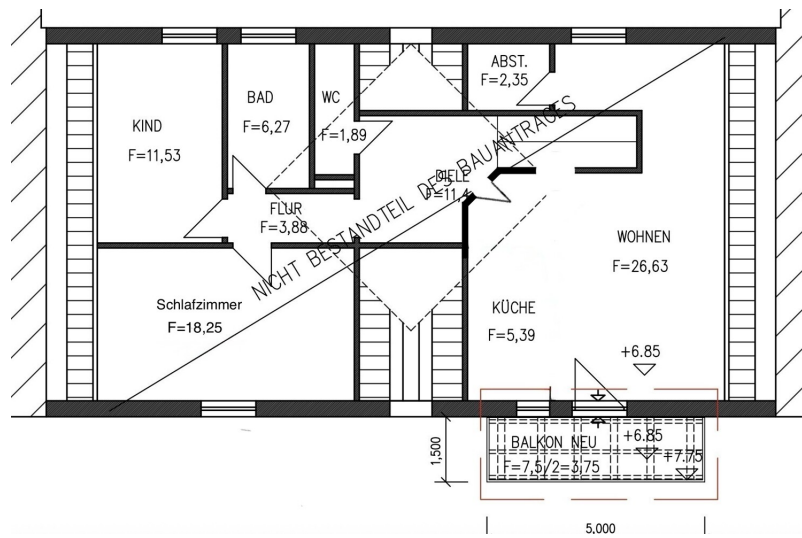
### Vergleichswerte Endenergie



### 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<sub>0</sub>) 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 Kältpauschale in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Az első benyomás

Ez a modern, 3 szobás penthouse lakás vendég WC-vel, nyitott teru nappali-étkezővel és erkéllyel ideális befektetésnek, miközben világos és hívogató otthont kínál a tulajdonosoknak. A lakás jól megtervezett elrendezéssel büszkélkedhet, amely kényelmes lakókörnyezetet teremt, és egyedi tervezési lehetőségeket tesz lehetővé. A lakás 2020-ban átfogó felújításon esett át, beleértve a fürdőszobát, a WC-t, a padlóburkolatot, a radiátorokat, a fűtés- és vízvezetéseket, valamint a villanyvezetéseket. A felújítás során a mennyezet szigetelését is korszerűsítették a jelenlegi energiahatékonysági szabványoknak megfelelően, tovább javítva a lakás energiahatékonyságát. A lakás világos, barátságos légkörrel és jól megtervezett elrendezésével lenyugó, amely modern és tágas életteret biztosít. A padlásra vezető két kényelmes bejárat, egy külön tárolóhelyiség és egy további pincehelyiség bőséges tárolóhelyet és különféle tárolási lehetőségeket biztosít. A nappaliban található kiváló minőségű keményfa parketta, a konyhában és a fürdőszobában található elegáns csempék pedig kiemelik az ingatlan stílusos jellegét. Az elektromos tetőablak a 2020-as felújítás során került beépítésre, és további természetes fényt biztosít a lakótérben. A fürdőszoba és a különálló vendég WC modern dizájnnal rendelkezik, padlófűtéssel, törölközőmelegítővel, kényelmes, termosztáttal vezérelt, nagyméretű esőztető zuhanyfejjel ellátott, beépített zuhanyzóval és fürdőkáddal felszerelt. A kiváló minőségű, tükrös szekrény (Villeroy & Boch) beépített világítással stílusosan teszi teljessé a modern megjelenést. A folyosó lenyugó minőségű, nagyméretű dizájner padlóburkolattal rendelkezik, amely elegáns megjelenést kölcsönöz a bejáratnak. 2022-ben erkélyt építettek hozzá, és mindenhol szúnyoghálókat szereltek fel a kényelem további növelése érdekében. A lakás számos olyan funkciót kínál, amelyek modern és kellemes lakhatást biztosítanak: esőérzékelő a tetőablakon, integrált okosotthon rendszer (világítás, fűtés és redonyök), szabályozható fényereju LED-es spotlámpák indirekt világítással, elektromos redonyök és LAN-csatlakozások minden szobában. Az ingatlan fűtését a fenntartható, energiatakarékos városi távfűtési hálózat biztosítja. A mélygarázsban parkolóhely 25 000 euróért vásárolható meg. Ez az ingatlan teljes árát 420 000 euróra emeli. A fürdőszoba és WC berendezései, valamint a beépített konyha, melyek új ára összesen 12 000,00 euró, már benne vannak a vételárban.

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Részletes felszereltség**

- 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

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Minden a helyszínrol**

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.

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **További információ / adatok**

**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.**

**VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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