

Kaufering

Modern 3 szobás lakás központi helyen

VP azonosító: 25142045



VÉTELÁR: 369.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m² • 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	Vételár	369.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 90 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3		
Hálósobák	2		
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1974	Modernizálás / felújítás	2022
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 10 m ²
		Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

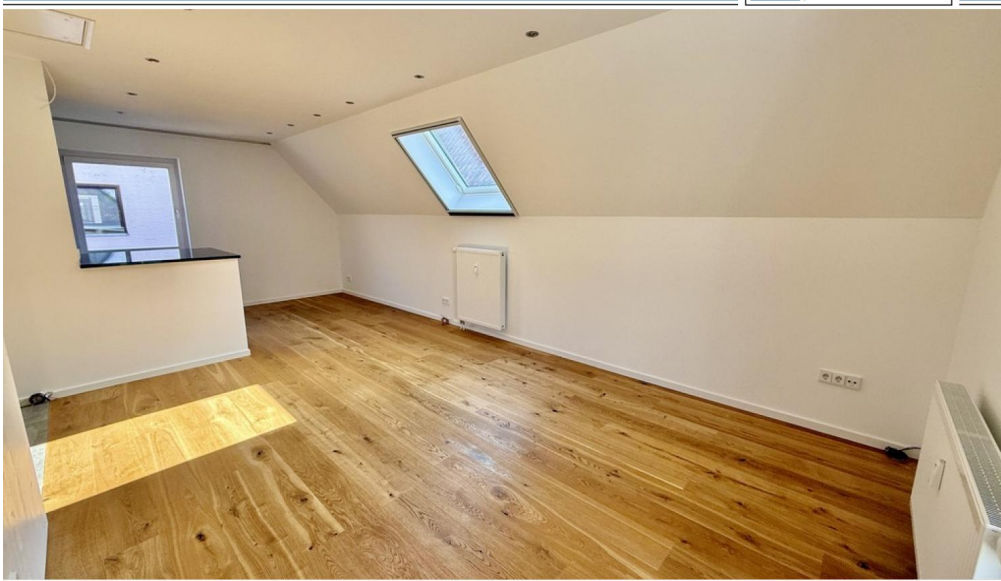
VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	241.20 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.09.2028	Energiatahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

Az ingatlan



www.von-poll.com



VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

Az ingatlan



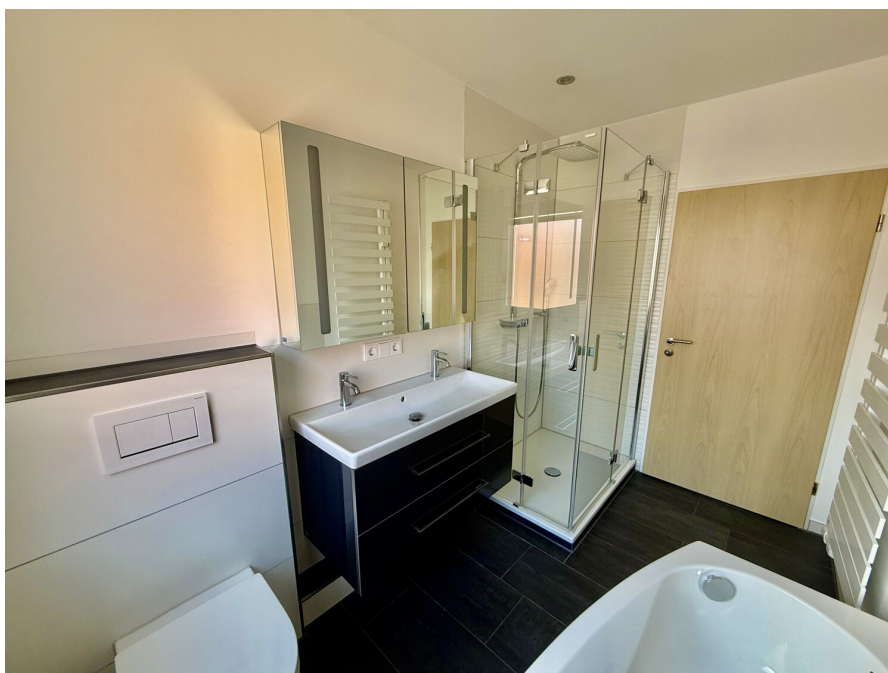
VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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



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

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25142045 - 86916 Kaufering

Alaprajzok

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

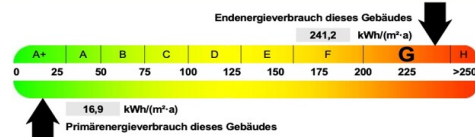
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BW-2018-002435197

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

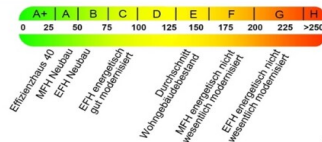
241,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energiefaktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
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

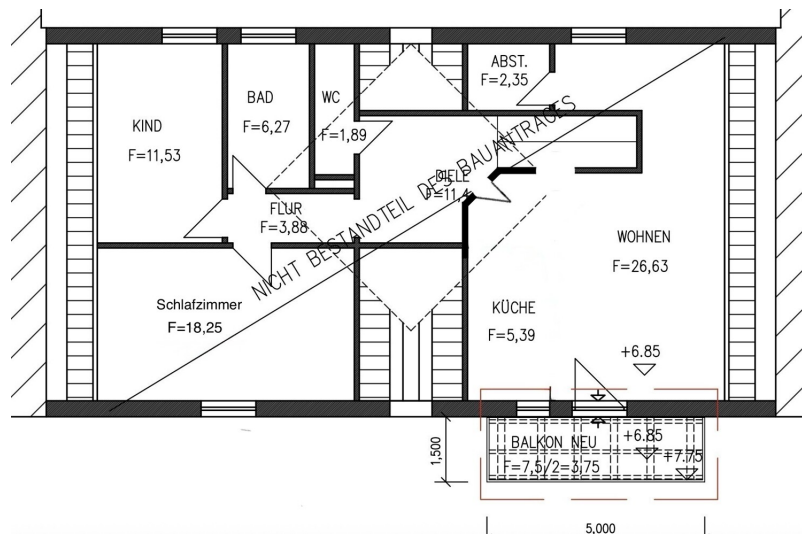
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche 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



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 légkörével és jól megtervezett elrendezésével lenyugózó, amely modern és tágas életteret biztosít. A padlásra vezető két kényelmes bejárat, egy külön tárolóhelyiség és egy további pincehelyiség bővített 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 esztétikus zuhanyfejjel ellátott, beépített zuhanyzóval és fürdőkáddal felszerelt. A kiváló minőségű, tükrös szekrény (Villeroy & Boch) beépített világítással stílusosan teszi teljessé a modern megjelenést. A folyosó lenyugózó minőségű, nagyméretű dizájn 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 fényerejű LED-es spotlámpák indirekt világítással, elektromos redonyök és LAN-csatlakozások

minden szobában. Az ingatlan futását a fenntartható, energiatakarékos városi távfutési 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 helyszínről

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/(m²*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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com