

Kaufering

## 3 Zimmer Wohnung mit Südausrichtung

*Codice oggetto: 25142050*



**PREZZO D'ACQUISTO: 215.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 68 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142050
Superficie netta	ca. 68 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	215.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 14 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	184.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.01.2028	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

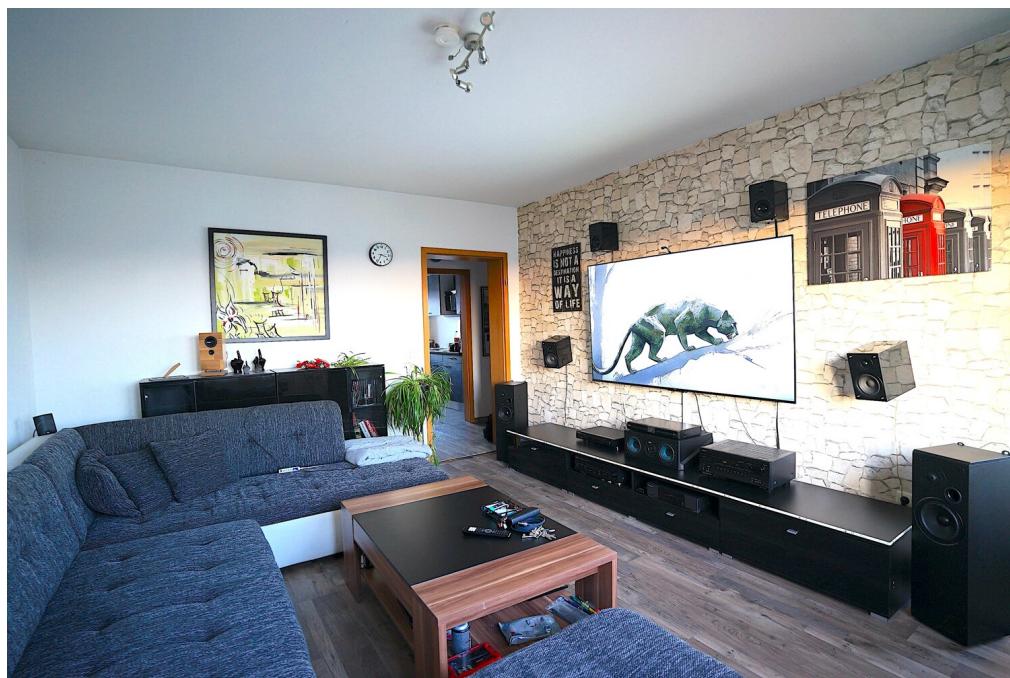
Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## La proprietà



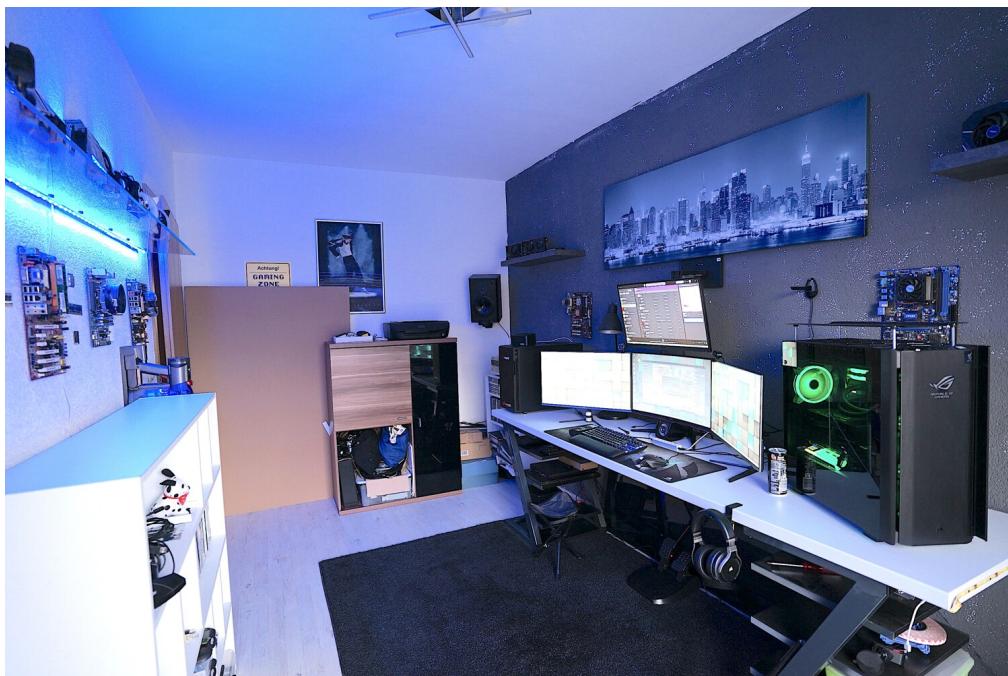
Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## La proprietà



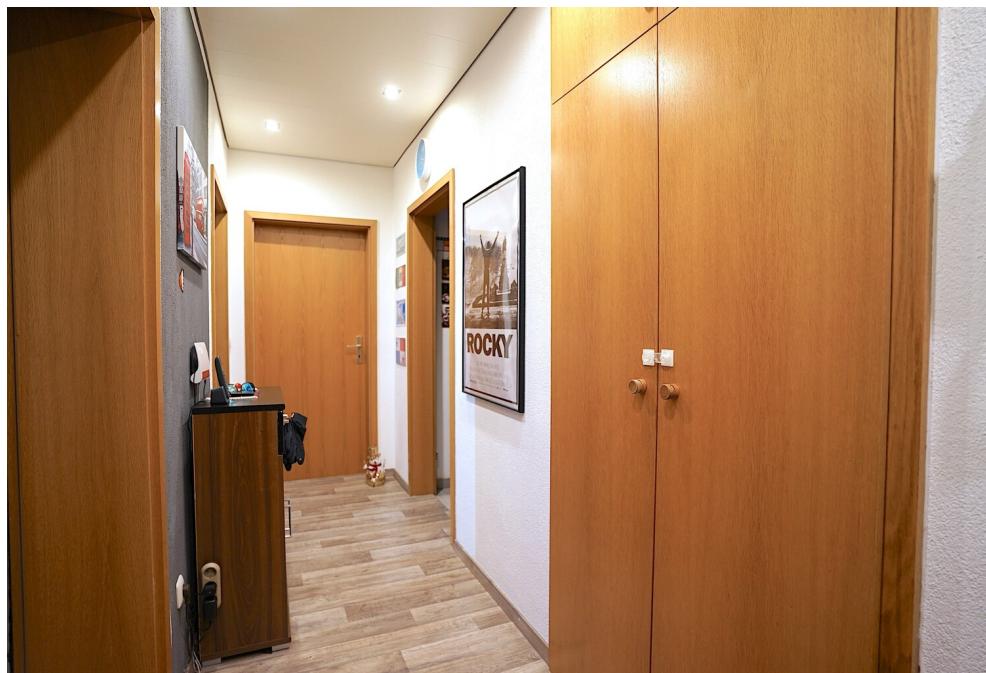
Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## La proprietà



Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## La proprietà



Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## La proprietà



Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## La proprietà

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

Jetzt scannen!

www.home.von-poll.com

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der 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.

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie und unverbindliche Immobilienbewertung

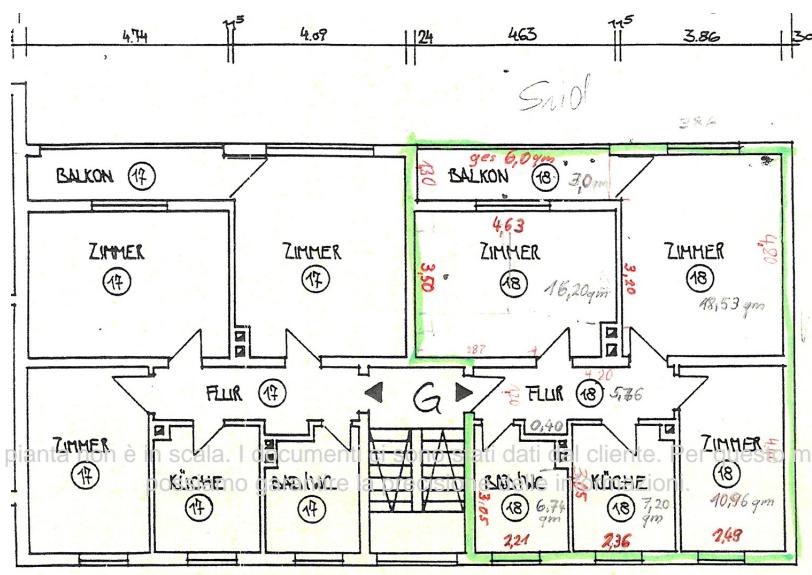
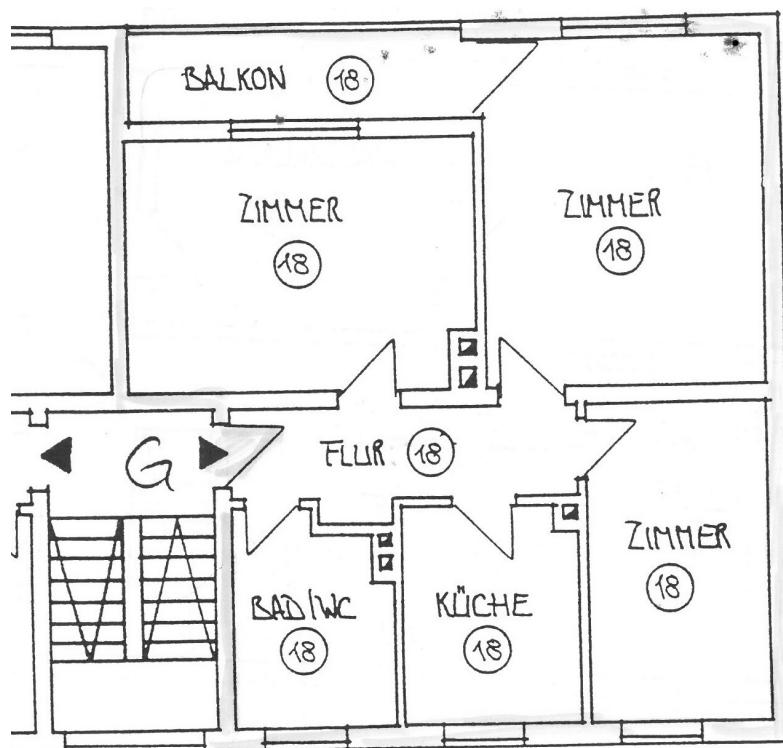
kontaktieren Sie uns gerne

VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## Planimetrie



Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## Una prima impressione

Gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit überdachtem Südbalkon. Diese ansprechende Etagenwohnung aus dem Baujahr 1974, befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit ruhigen Umfeld. Das Haus wurde bereits teilweise modernisiert (Fassade, Eingangstüre, Briefkastenanlage, Fenster, Anstrich, Garagentore, usw.). Die Wohnfläche von rund 68 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei gut geschnittene Zimmer, welche vielseitige Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Durch die Südausrichtung von Wohnzimmer und Schlafzimmer profitieren diese Räume von viel Tageslicht sowie einem angenehmen Wohnklima. Ein besonderes Highlight ist der überdachte Südbalkon, der direkten Zugang vom Wohnzimmer bietet und erholsame Stunden im Freien ermöglicht.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Über die Diele, ausgestattet mit praktischem Einbauschrank, erreichen Sie alle Wohnräume, die Küche sowie das Tageslichtbad mit Wanne. Das große Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein. Das Elternschlafzimmer sowie das weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Sämtliche Wohnräume sind mit modernen Laminat- bzw. Vinylböden ausgestattet, während in der Küche und im Badezimmer pflegeleichte Fliesen verlegt wurden. Die letzten Modernisierungen wurden im Jahr 2019 und 2022 vorgenommen und umfassten neben teilweise neuen Bodenbelägen und einem frischen Anstrich der Räume, auch die Erneuerung des Garagentors. Die bereits modernisierten Kunststoffisolierglasfenster, mit Rolläden sorgen für eine ordentliche Wärmedämmung und tragen zu niedrigen Energiekosten bei. Zusätzlichen Stauraum bietet der Einbauschrank in der Diele.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und generiert monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 500 Euro. Hier ist jedoch noch Erhöhungspotential vorhanden. Dies macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf stabile Mietzahlungen interessant. Zusätzlich zur Wohnung steht eine Einzelgarage zum Kaufpreis von € 10.000,- für Ihr Fahrzeug zur Verfügung. Weitere freie Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Der Gesamtpreis der Immobilie, einschließlich Garage beläuft sich auf € 225.000,-.

Ob als neues Zuhause oder für eine nachhaltige und sichere Vermietung: Diese Wohnung mit überdachtem Balkon, schönen Böden sowie Schlaf- und Wohnzimmer mit Südausrichtung überzeugt durch ihre Aufteilung und Lage innerhalb eines ruhigen Umfelds. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen.

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## Dettagli dei servizi

Kunststoff-Isolierglasfenster

Bad mit Wanne

Laminat- Fliesen- und Vinylböden

teilweise Einbauspots in den Decken

Holztüren

überdachter Balkon

Rolläden

teilweise Deckenspots

Einbauschrank in der Diele

Einzelgarage mit elektrischen Sektionaltor (erneuert 2022)

zwei separate Kellerabteile

Mieterküche

**Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering**

## Tutto sulla posizione

Die Lage zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Geschäfte, Bushaltestellen, Schulen, Kindergärten, Banken, Ärzte und Gaststätten erreichen Sie fußläufig im nahen Umfeld. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Dadurch ist eine hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum gleichermaßen gewährleistet wie der schnelle Zugang zu Freizeit- und Grünanlagen.

Die Wohnung liegt nahe des Ortskerns von Kaufering. Der Bahnhof ist zu Fuß in ca. 8 Minuten zu erreichen. Der besondere Charme ist jedoch auch die Nähe zur Natur.

Die nächst größeren Städte, wie München und Augsburg sind in ca. 30 Min. zu erreichen. Landsberg am Lech erreichen Sie in nur ca. 5 Minuten. Kaufering selbst hat ca. 10.000 Einwohner und mehrere attraktive Firmen bzw. Arbeitgeber.

Badeseen sind im direkten Umland, so erreichen Sie z. B. den Ammersee in ca. 20 Min. Der Baggersee liegt nur 5 Min. entfernt. Skigebiete in den Alpen erreichen Sie in ca. 1 Std. Entfernung.

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 184.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25142050 - 86916 Kaufering

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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