

Kaufering

Moderno appartamento di 3 locali in posizione centrale

Codice oggetto: 25142045



PREZZO D'ACQUISTO: 369.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25142045 - 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: 25142045 - 86916 Kaufering

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142045	Prezzo d'acquisto	369.000 EUR
Superficie netta	ca. 90 m ²	Appartamento	Attico
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1974	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)	Superficie lorda	ca. 10 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

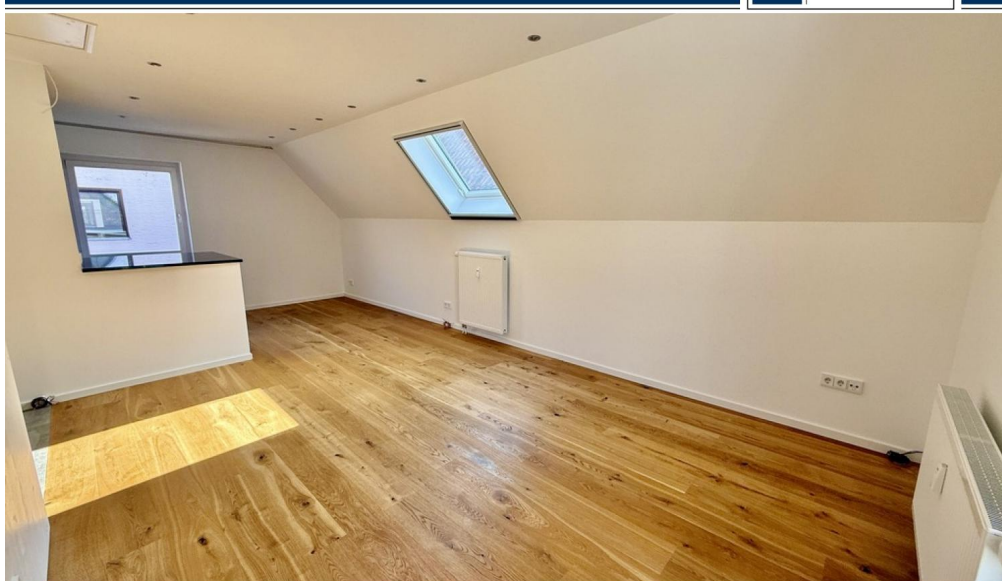
Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	241.20 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.09.2028	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

La proprietà



www.von-poll.com



Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

La proprietà



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



Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

La proprietà



Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

La proprietà



Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

La proprietà



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

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

Planimetrie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

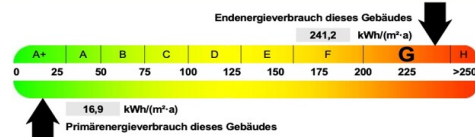
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

BW-2018-002435197

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

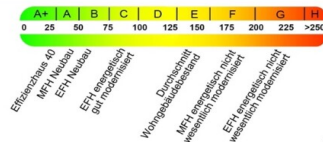
241,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

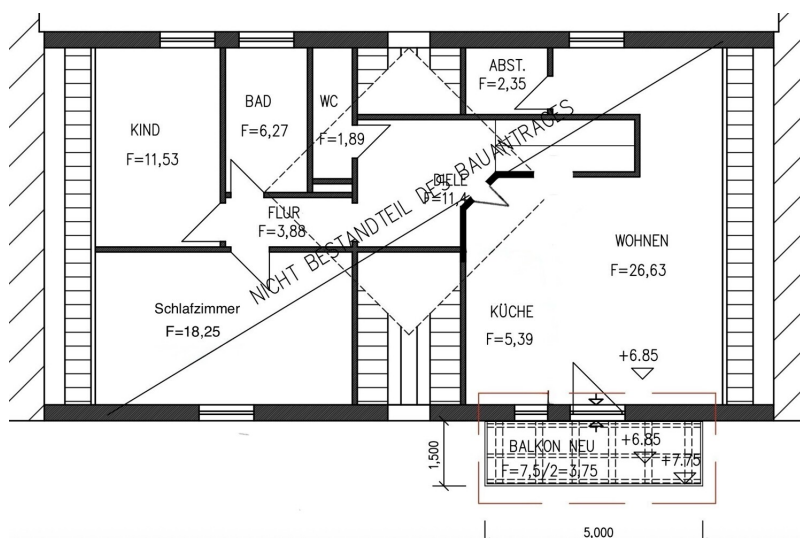
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche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



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

Una prima impressione

Questo moderno attico di 3 locali con bagno per gli ospiti, zona giorno e pranzo open space e balcone è ideale come investimento immobiliare, offrendo al contempo ai proprietari una casa luminosa e accogliente. L'appartamento vanta una disposizione ben progettata che crea un ambiente confortevole e consente opzioni di design personalizzate. L'appartamento è stato sottoposto a un'ampia ristrutturazione nel 2020, che ha interessato il bagno, il WC, i pavimenti, i radiatori, le tubature del riscaldamento e dell'acqua e l'impianto elettrico. Durante la ristrutturazione, anche l'isolamento del soffitto è stato adeguato agli attuali standard di efficienza energetica, migliorando ulteriormente le prestazioni energetiche dell'appartamento. L'appartamento colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente e la disposizione ben progettata, che trasmette un'esperienza abitativa moderna e spaziosa. Due comodi accessi alla mansarda, un ripostiglio separato e un ulteriore locale cantina offrono ampio spazio di stoccaggio e diverse soluzioni di contenimento. Il pregiato parquet in legno massello nella zona giorno e le eleganti piastrelle in cucina e in bagno sottolineano il carattere elegante dell'immobile. Il lucernario elettrico è stato installato durante la ristrutturazione del 2020 e fornisce ulteriore luce naturale alla zona giorno. Il bagno e il WC separato per gli ospiti presentano un design moderno e sono dotati di riscaldamento a pavimento, scaldasalviette, una comoda cabina doccia con termostato e ampio soffione a pioggia e una vasca da bagno. Il pregiato mobiletto a specchio (Villeroy & Boch) con illuminazione integrata completa con stile il look moderno. Il corridoio colpisce per il suo pavimento di design di alta qualità e di grande formato, che conferisce alla zona d'ingresso un tocco di eleganza. Nel 2022 è stato aggiunto il balcone e sono state installate zanzariere in tutti gli ambienti per migliorare ulteriormente il comfort abitativo. L'appartamento offre numerose caratteristiche che garantiscono un'esperienza abitativa moderna e piacevole: un sensore pioggia sul lucernario, un sistema di domotica integrato (illuminazione, riscaldamento e

tapparelle), faretti LED dimmerabili con illuminazione indiretta, tapparelle elettriche e connessioni LAN in ogni stanza. L'immobile è riscaldato tramite la rete di teleriscaldamento comunale sostenibile ed efficiente dal punto di vista energetico. Il posto auto sotterraneo può essere acquistato al prezzo di 25.000,00 €. Questo porta il prezzo totale dell'immobile a 420.000,00 €. Nel prezzo di acquisto sono già compresi gli impianti sanitari del bagno e la cucina componibile, per un prezzo complessivo nuovo di € 12.000,00.

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142045 - 86916 Kaufering

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25142045 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com