

Kaufering

## Moderne 3 Zimmer Wohnung in zentraler Lage

*Número da propriedade: 25142045*



**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Numa vista geral

Número da propriedade	25142045	Preço de compra	395.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Modernização / Reciclagem	2022
Ano de construção	1974	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	241.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.09.2028	Classificação energética	G
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

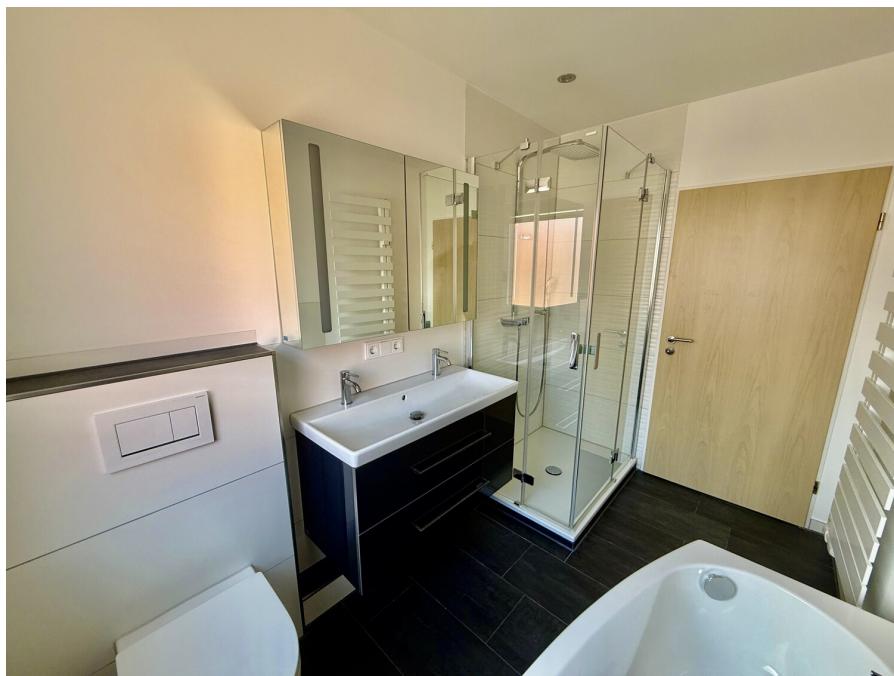
Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## O imóvel



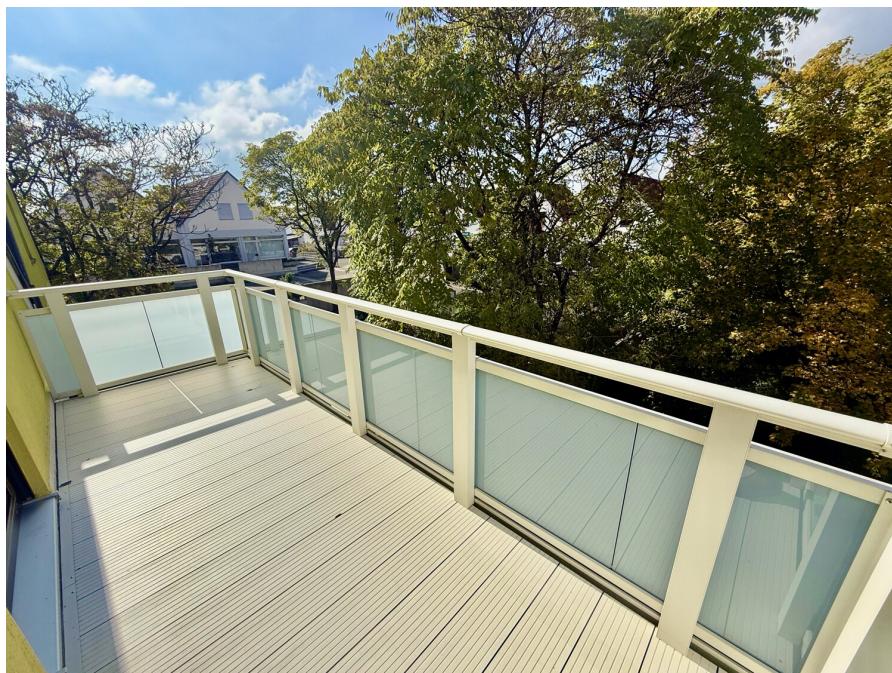
Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

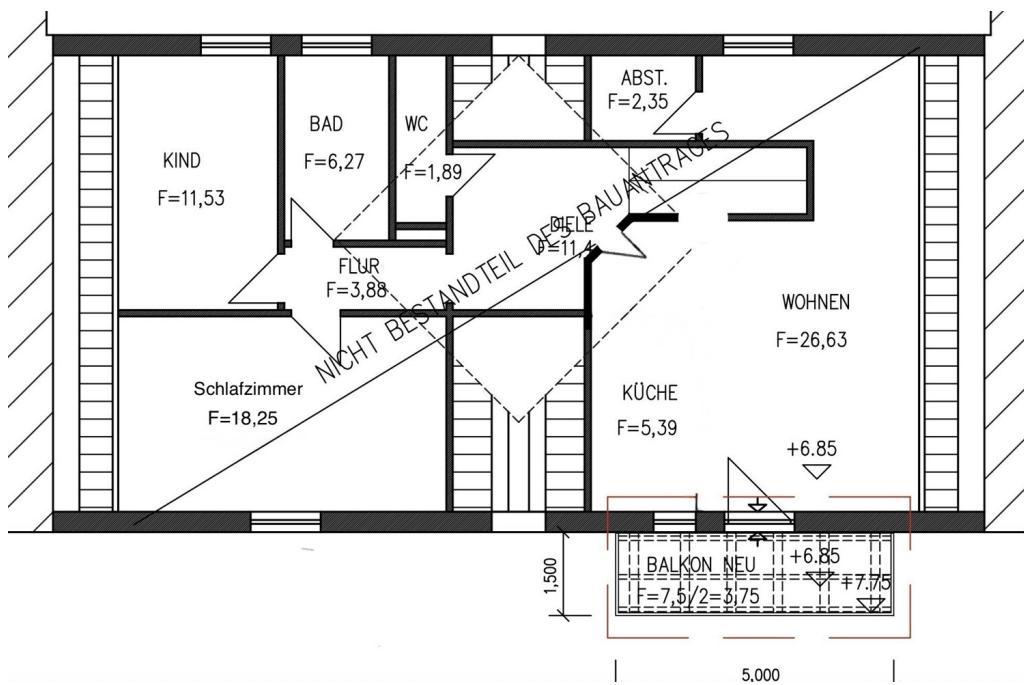
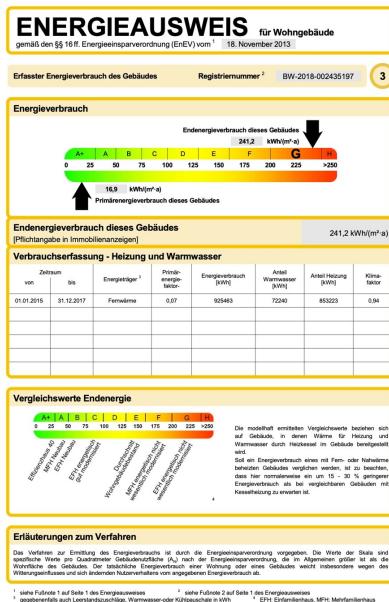
kontaktieren Sie  
uns gerne

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)

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Uma primeira impressão

Diese moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gäste WC, offenem Wohn- und Essbereich und Balkon eignet sich hervorragend als wertbeständige Kapitalanlage und bietet zugleich Eigennutzern ein helles, einladendes Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl schafft und zugleich individuelle Gestaltungsspielräume eröffnet. Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend saniert – inklusive Bad, WC, Böden, Heizkörper, Heiz- und Wasserleitungen sowie Elektrik. In diesem Zuge wurde auch die Deckendämmung auf den aktuellen energetischen Standard gebracht, was die Energieeffizienz der Wohnung zusätzlich verbessert.

Die Wohnung besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und die gelungene Raumaufteilung, die ein modernes und großzügiges Wohngefühl vermittelt. Zwei praktische Dachbodenzugänge, ein separater Abstellraum sowie ein zusätzlicher Kellerraum sorgen für reichlich Stauraum und vielfältige Lagermöglichkeiten. Hochwertige Echtholzparkettböden in den Wohnräumen und elegante Fliesen in Küche und Bad unterstreichen den stilvollen Charakter der Immobilie. Das elektrische Dachfenster wurde im Zuge der Sanierung im Jahr 2020 eingebaut und erhellt den Wohnraum zusätzlich.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC präsentieren sich in modernem Design und sind mit Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, einer komfortablen, thermostatgeregelten Stehdusche mit großer Regenbrause sowie einer Badewanne ausgestattet. Der hochwertige Spiegelschrank (Villeroy & Boch) mit integrierter Beleuchtung rundet das moderne Gesamtbild stilvoll ab. Der Flur überzeugt durch seinen hochwertigen, großformatigen Designboden, der dem Eingangsbereich eine elegante Note verleiht.

Im Jahr 2022 wurde der Balkon angebaut und zusätzlich durchgängig Insektengitter montiert, um den Wohnkomfort weiter zu erhöhen. Die Wohnung bietet zahlreiche Ausstattungsdetails, die für ein modernes und angenehmes Wohnerlebnis sorgen: Ein Regensensor am Dachfenster, ein integriertes Smart-Home-System (Beleuchtung, Heizung und Rollläden), dimmbare LED-Spots mit indirekter Beleuchtung, elektrische Rollläden sowie LAN-Anschlüsse in jedem Raum. Beheizt wird die Immobilie über das nachhaltige, energieeffiziente kommunale Bio-Fernwärmennetz.

Der Tiefgaragenstellplatz ist für 25.000,00 € zu erwerben. Somit beläuft sich der Gesamtpreis der Immobilie auf 420.000,00 €. Die Bad- und WC Möbel sowie die

Einbauküche, mit einem Gesamtneupreis von € 12.000,- sind im Kaufpreis bereits enthalten.

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Detalhes do equipamento

- 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)
- Regensor am dem elektrischen Dachfenster mit elektrischen Rolladen
- 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

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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