

Kaufering

# Kernsanierte moderne 3-Zimmer-Wohnung in guter Lage

*Número da propriedade: 25142045*



**PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 90 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

## Numa vista geral

Número da propriedade	25142045	Preço de compra	369.000 EUR
Área	ca. 90 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 10 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1974	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

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



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

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)

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)

Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering

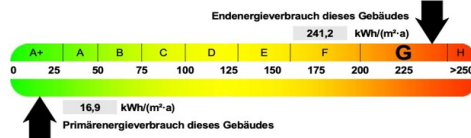
# Plantas dos pisos

## 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

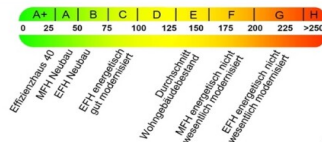


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 241,2 kWh/(m²-a)  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### 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

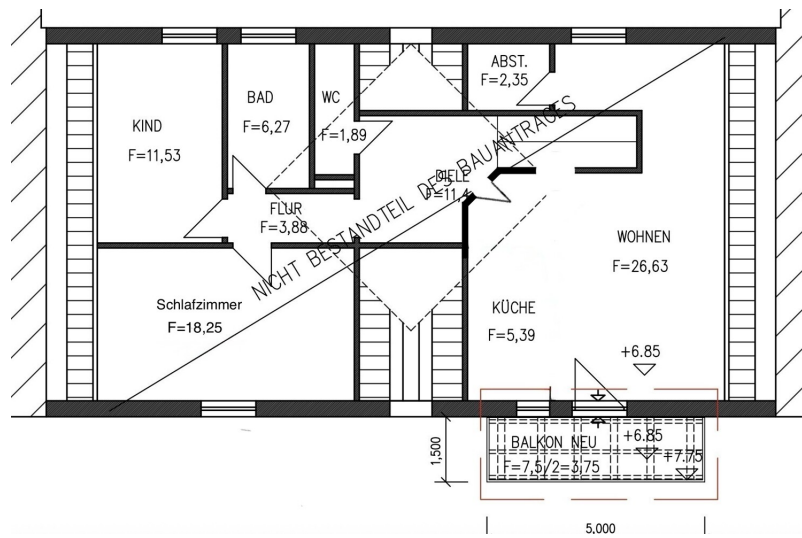


Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein 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<sub>n</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



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25142045 - 86916 Kaufering**

## Uma primeira impressão

Diese stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit nachhaltiger Wertbeständigkeit. Ob als attraktive Kapitalanlage oder als neues Zuhause für Eigennutzer – hier treffen Qualität, Helligkeit und durchdachte Planung aufeinander. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch seine Großzügigkeit eine einladende Atmosphäre. Große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen das freundliche Wohngefühl. Der 2022 angebaute Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Im Jahr 2020 wurde die Wohnung umfassend und hochwertig kernsaniert. Erneuert wurden unter anderem Bad und Gäste-WC, sämtliche Böden, Heizkörper, Heizungs- und Wasserleitungen sowie die komplette Elektrik. Gleichzeitig wurde die Deckendämmung auf einen zeitgemäßen energetischen Standard gebracht, was die Energieeffizienz nachhaltig verbessert. Der tatsächliche Verbrauch ist deutlich besser als er im Energieausweis beschrieben ist. Leider beläuft sich der Energieausweis immer aufs Ganze Gebäude und nicht nur auf die eigene Wohnung.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Echtholzparkett in den Wohnräumen sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, während Küche und Sanitärbereiche mit modernen Fliesen ausgestattet sind. Das stilvolle Badezimmer bietet Fußbodenheizung, Badewanne, großzügige Regendusche mit Thermostatsteuerung sowie einen beleuchteten Markenspiegelschrank von Villeroy & Boch. Auch das separate Gäste-WC präsentiert sich modern und hochwertig.

Zusätzlichen Komfort bieten zahlreiche technische Highlights:

Smart-Home-Steuerung für Beleuchtung, Heizung und Rollläden, dimmbare LED-Spots mit indirekter Beleuchtung, elektrische Rollläden, LAN-Anschlüsse in allen Räumen sowie ein Dachfenster mit Regensensor. Insektenschutzgitter an allen Fenstern runden das Ausstattungsniveau ab. Praktischer Stauraum ist reichlich vorhanden: Zwei separate Dachbodenzugänge, ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigener Kellerraum schaffen optimale Lagermöglichkeiten. Beheizt wird die Immobilie über das nachhaltige, energieeffiziente kommunale Bio-Fernwärmenetz.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist für 20.000 € zu werden. Der Gesamtpreis inklusive Stellplatz beträgt 389.000 €. Die hochwertige Einbauküche sowie sämtliche Bad- und WC-Möbel (Gesamtneupreis ca. 12.000 €) sind bereits im Kaufpreis 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)
- Regensensor an 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

**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**

## **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)**