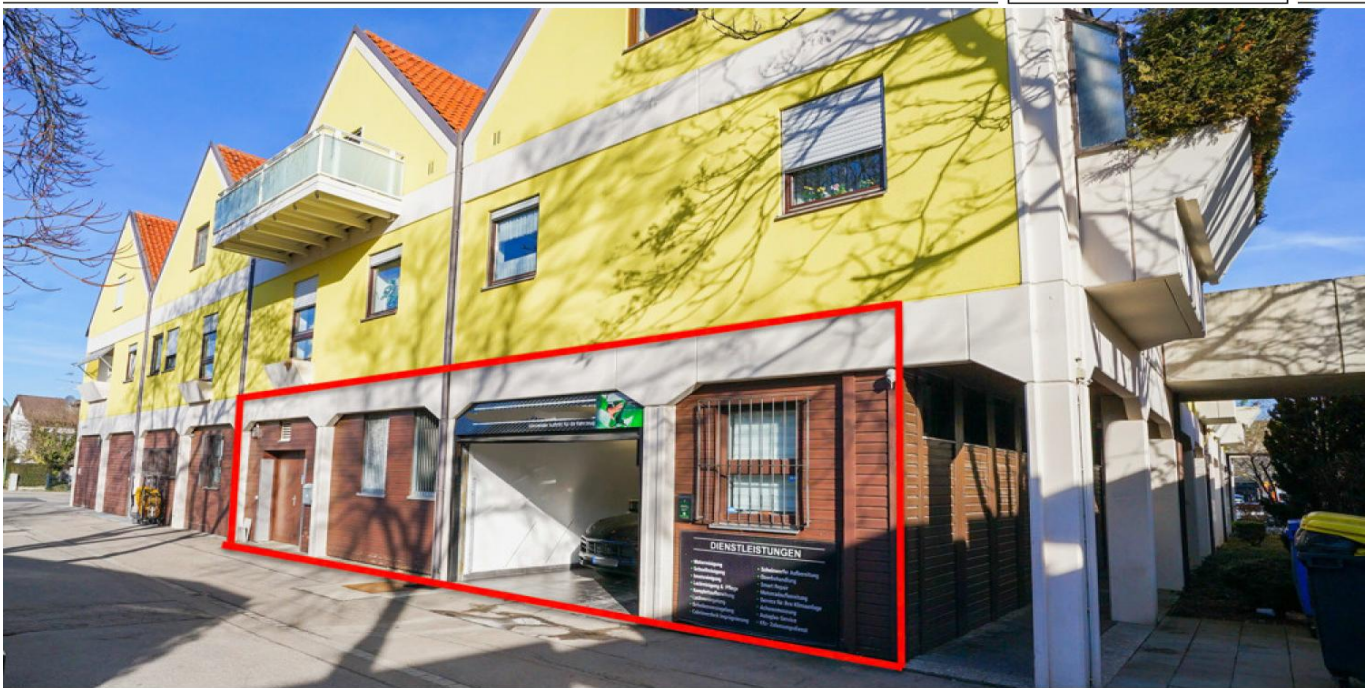


Kaufering

# 585 qm Ladenfläche in sehr guter Lage

Objektnummer: 23142044\_02



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

**KAUFPREIS: 985.000 EUR**

Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Auf einen Blick

Objektnummer	23142044_02	Kaufpreis	985.000 EUR
Dachform	Satteldach	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1977	Gesamtfläche	ca. 585 m <sup>2</sup>
Stellplatz	11 x Freiplatz	Modernisierung / Sanierung	2014
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>

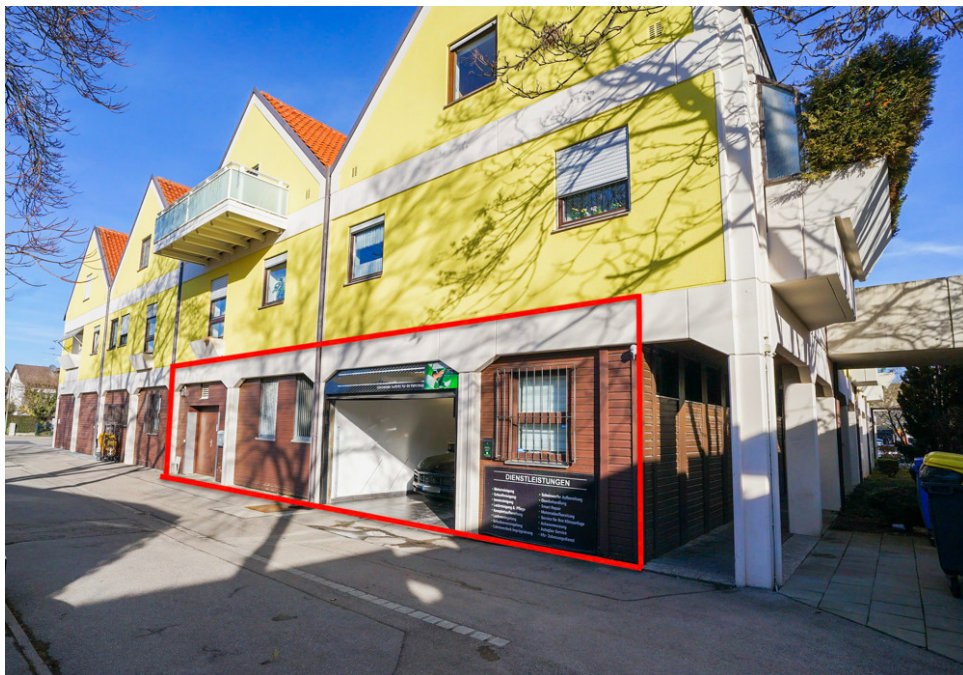
Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	09.09.2028	Endenergieverbrauch	78.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	D

Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie





Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

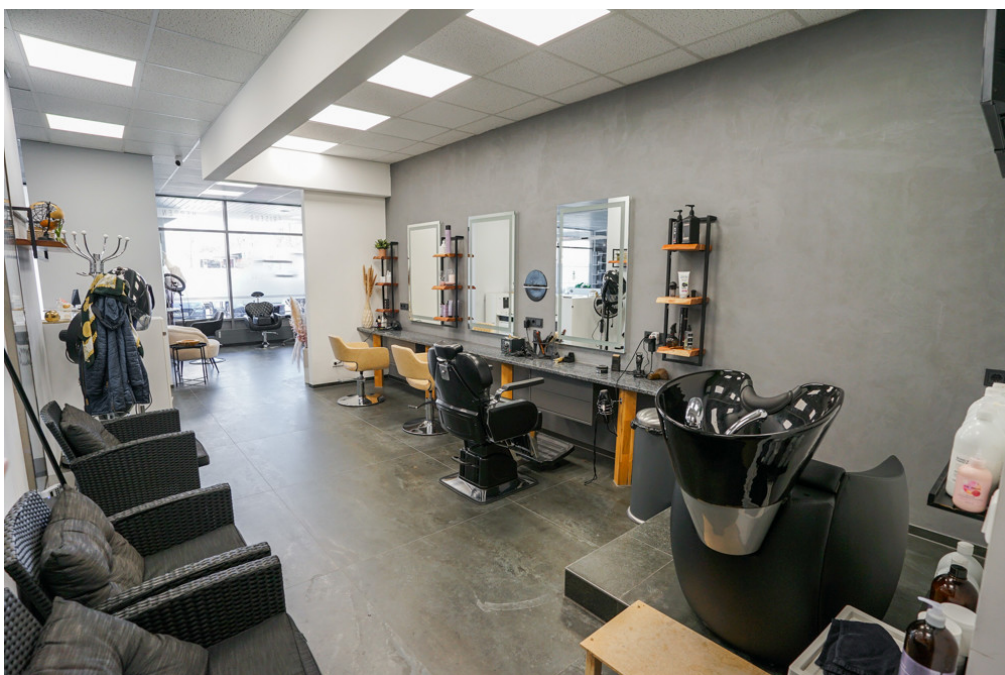
## Die Immobilie





Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie





Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie





Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

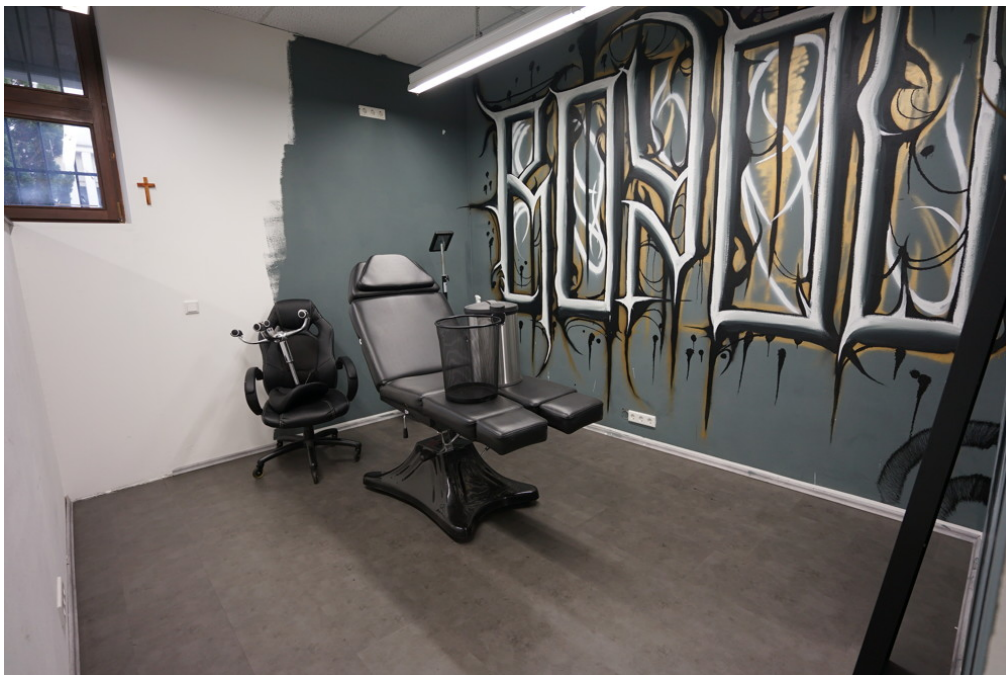
## Die Immobilie





Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie



Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Die Immobilie

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

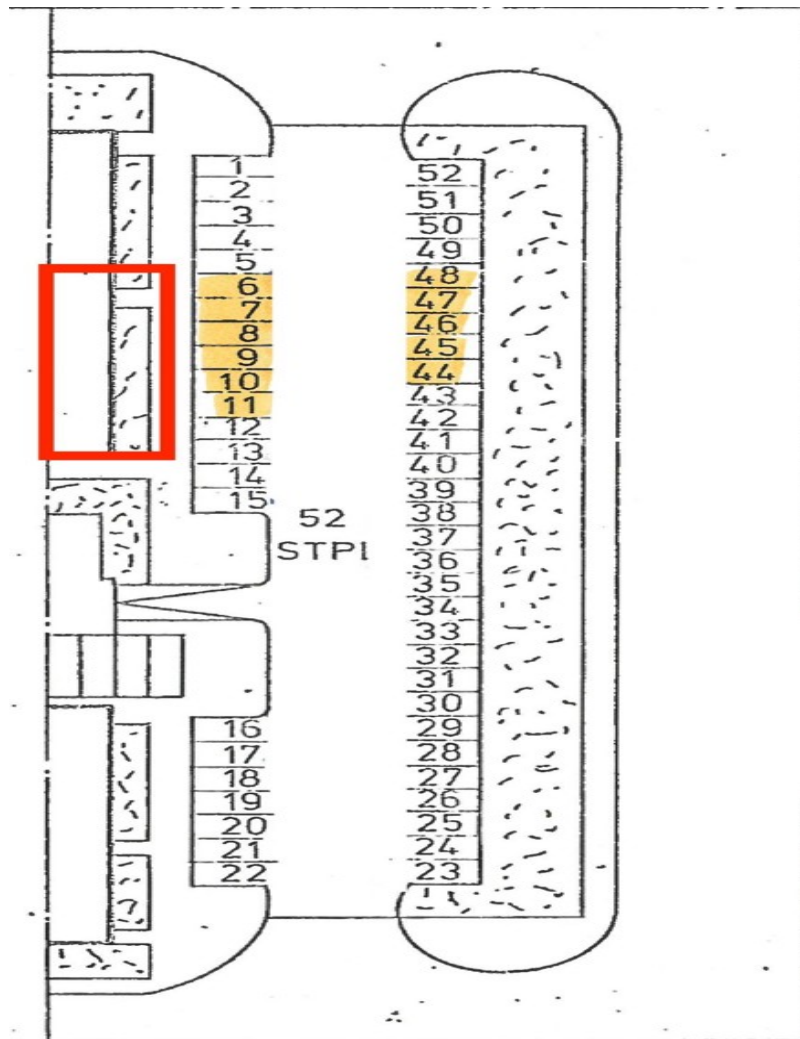
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Grundrisse





# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

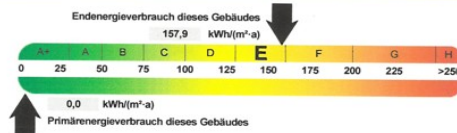
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

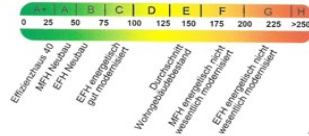
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,9 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor <sup>2</sup>	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	KWK, regenerativ	0,00	604309	72240	532069	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>G</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 Levertandeschulde, Warmwasser- oder Kälteauschleife in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Ein erster Eindruck

Am beliebten Fuggerplatz in Kaufering befindet sich diese Gewerbeimmobilie. Es handelt sich um den gekennzeichneten Erdgeschosssteil des Gebäudes. Insgesamt sind 585qm Gewerbefläche auf 4 Parteien aufgeteilt. Die Außenwände des Hauses bestehen aus Betonfertigteilen mit Wärmeisolierung. Die Decken bestehen aus Stahlbeton. Innenwände bestehen größtenteils aus Beton, teilweise aus Trockenbau welche hilfreich bei der Innengestaltung sind. Die Fenster haben eine Isolierverglasung. Die Schaufenster haben eine gut sichtliche Positionierung für die vorderen Läden. Im Eingangsbereich befindet sich auf der linken Seite ein gut besuchter Friseurladen. Auf der rechten Seite ein kleines Büro, welches zur größten Einheit gehört. Das Tattoostudio, mit der größten Einheit - ca. 450qm hat bis zum 01.03.2024 den Mietvertrag gekündigt. (Der Friseur ist ein Untermieter vom Tattoostudio, möchte aber weiterhin dort bleiben und sich auch vergrößern). Im westlichen Teil des Gebäudes ist ein Autoaufbereiter mit ca. 50qm und ein Thailändisches, etabliertes Restaurant welches die angemieteten 85qm als Lager nutzt. Interessant für Kapitalanleger: die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 56.000€ im Bezug auf den Kaufpreis inkl. Nebenkosten & 5 % Aufschlag beträgt die aktuelle Rendite knapp 5%. Für einen virtuellen Rundgang steht Ihnen unser 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Ausstattung und Details

- Elektrische Schiebetür
- Schaufensterflächen (Isolierverglasung)
- 11 Freistellplätze
- Zentrale Warmwasserpumpenheizung
- Natur- / Werksteinböden
- Glas & Röhrenspartüren
- Trockenbauwände
- WC
- Küche
- Aufenthaltsräume
- Wartebereich
- Bürobereich
- Empfangsbereich
- Rolltor

Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Alles zum Standort

Die charmante Gemeinde Kaufering liegt im Landkreis Landsberg am Lech und bietet eine idyllische Wohnlage inmitten der bayerischen Natur. Die hervorragende Verkehrsanbindung macht Kaufering zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Familien. Die A96, eine der wichtigsten Autobahnen in der Region, ist nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Straßennetz. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Zugverbindungen, die eine bequeme Fahrt in die nahegelegene Stadt Landsberg am Lech sowie weiterführende Städte wie München ermöglichen. Landsberg am Lech, mit seiner malerischen Altstadt und historischen Architektur, liegt nur wenige Kilometer südwestlich von Kaufering entfernt. Die kurze Distanz eröffnet den Bewohnern von Kaufering die Möglichkeit, das reiche kulturelle Angebot, die Einkaufsmöglichkeiten und die gastronomische Vielfalt von Landsberg am Lech zu genießen. In unmittelbarer Nähe zu Kaufering finden sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umgebende Natur lädt zu erholsamen Spaziergängen, Radtouren und Outdoor-Aktivitäten ein. Der nahegelegene Lechsee bietet Gelegenheit zum Wassersport und zur Entspannung am Ufer. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu Landsberg am Lech machen Kaufering zu einem attraktiven Wohnort, der die Vorzüge des Landlebens mit urbanem Komfort verbindet.



**Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23142044\_02 - 86916 Kaufering

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: [landsberg@von-poll.com](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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