

Kaufering

# 585 qm Ladenfläche in sehr guter Lage

Property ID: 23142044



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

**PURCHASE PRICE: 985.000 EUR**

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## At a glance

Property ID	23142044
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Year of construction	1977
Type of parking	11 x Outdoor parking space

Purchase Price	985.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 585 m <sup>2</sup>
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>

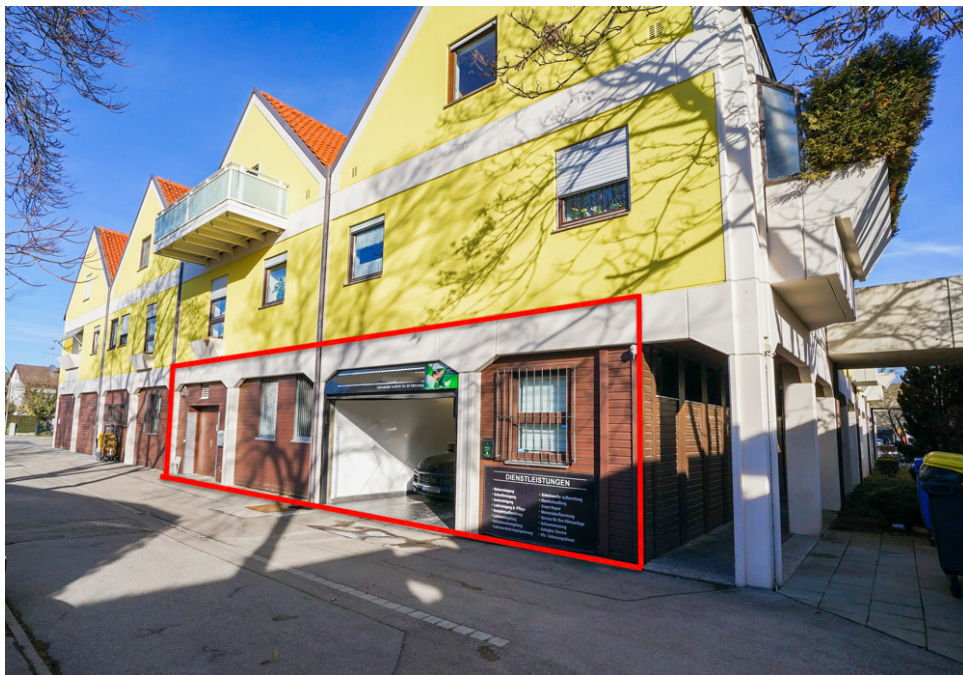
Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	09.09.2028	Final energy consumption	78.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	D

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



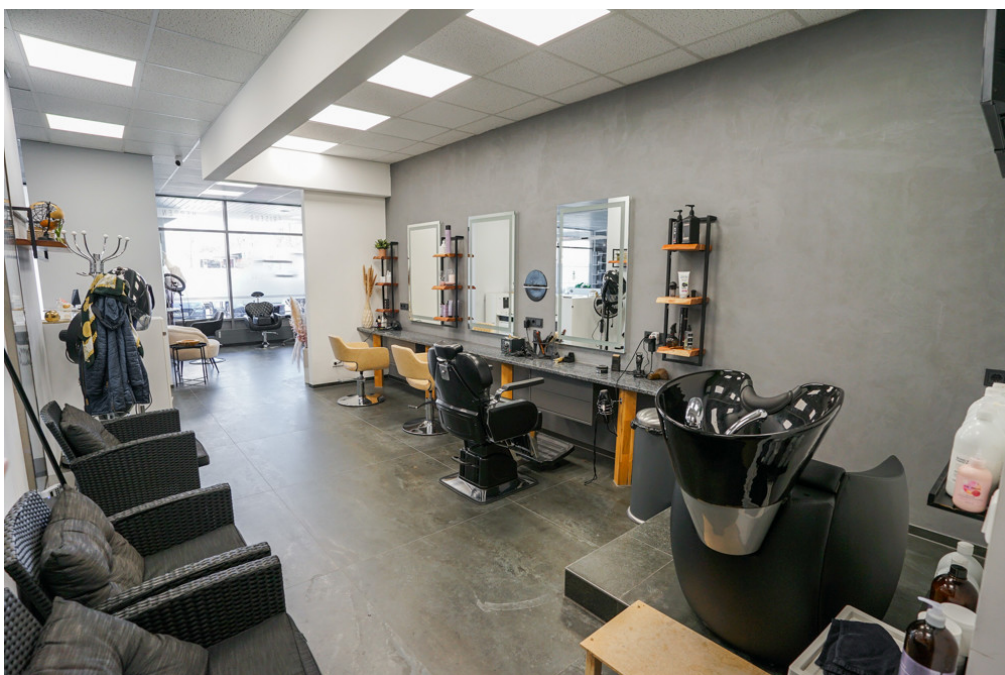
Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property





Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



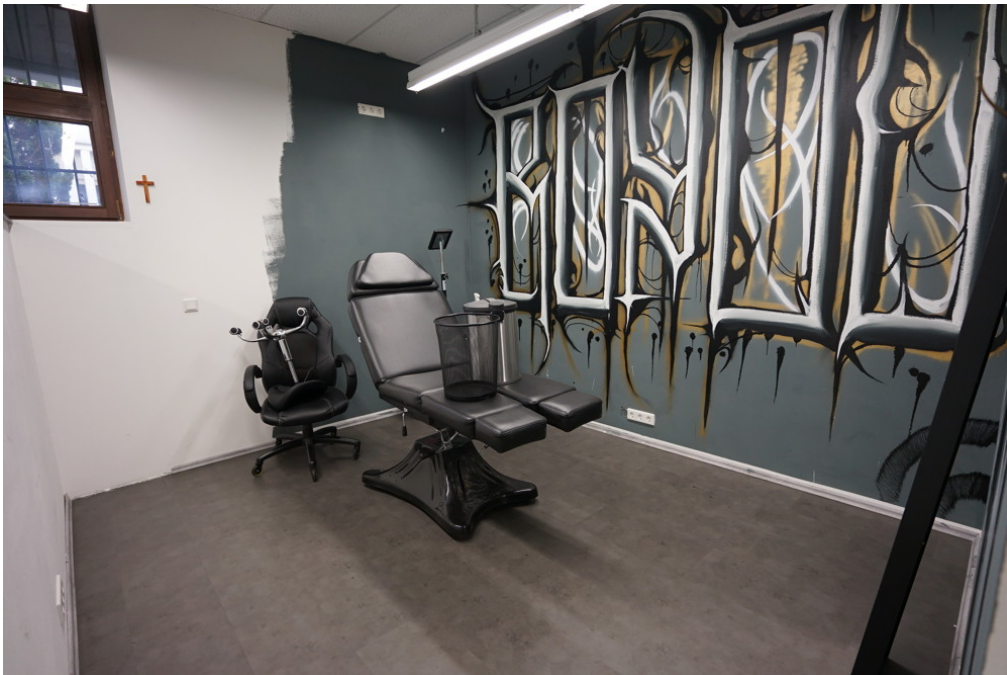
Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property



Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

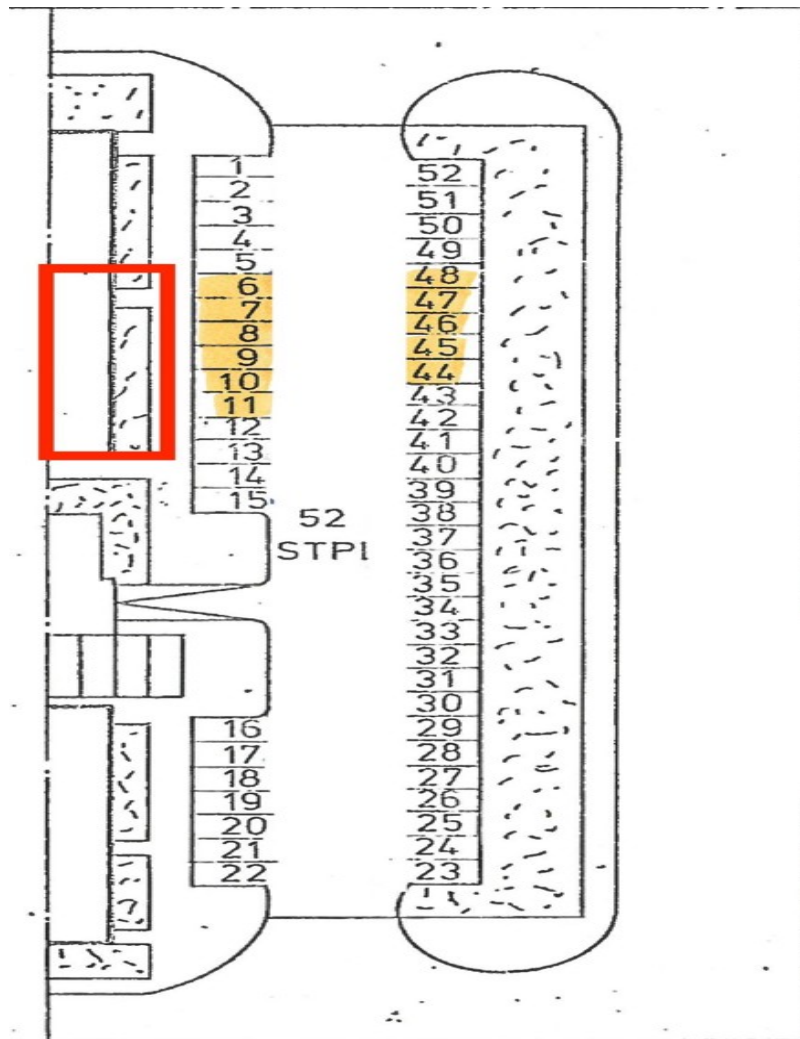
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## Floor plans





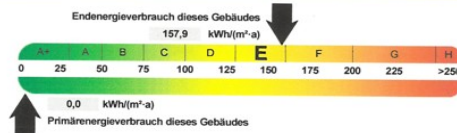


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

 Vorschau  
 (Ausweis rechtlich nicht gültig)

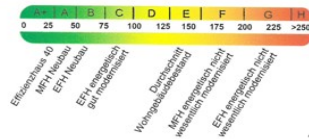
**3**
**Energieverbrauch**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 157,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie-faktor <sup>2</sup>	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
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>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 Levertandeschlüssel, Warmwasser- oder Kälteschlüssel in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## A first impression

Am beliebten Fuggerplatz in Kaufering befindet sich diese Gewerbeimmobilie. Es handelt sich um den gekennzeichneten Erdgeschossenteil 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.

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## Details of amenities

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

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## All about the location

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.

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## Other information

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.

Property ID: 23142044 - 86916 Kaufering

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)