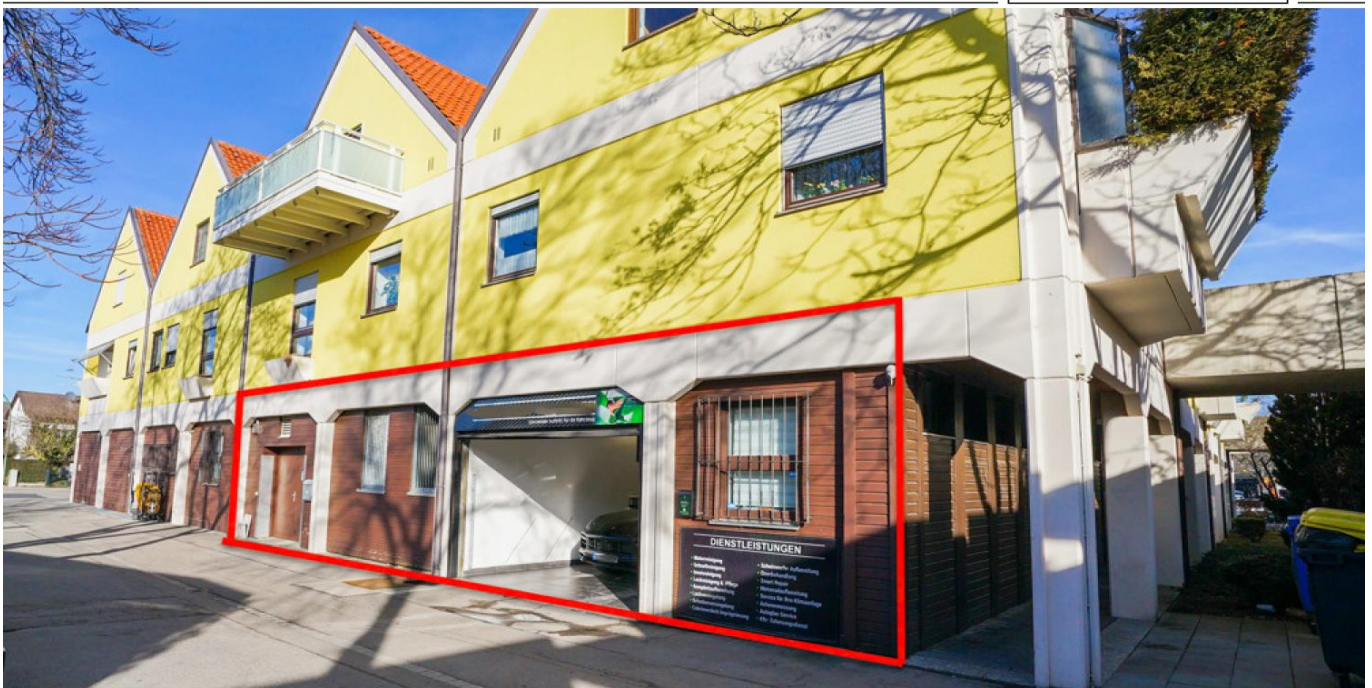


Kaufering

# 585 qm Ladenfläche in sehr guter Lage

CODE DU BIEN: 23142044



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

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23142044	Prix d'achat	985.000 EUR
Type de toiture	à deux versants	Retail space	Local commercial
Année de construction	1977	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	11 x surface libre	Surface total	ca. 585 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2014
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace locatif	ca. 585 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2028	Consommation finale d'énergie	78.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété





CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

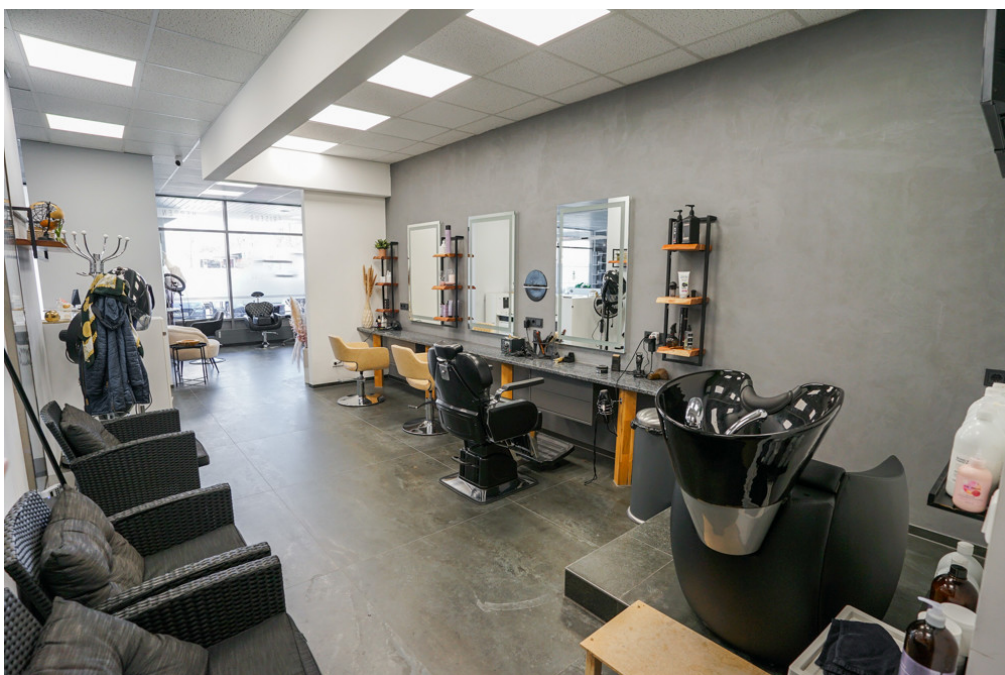
## La propriété





CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété





CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété





CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

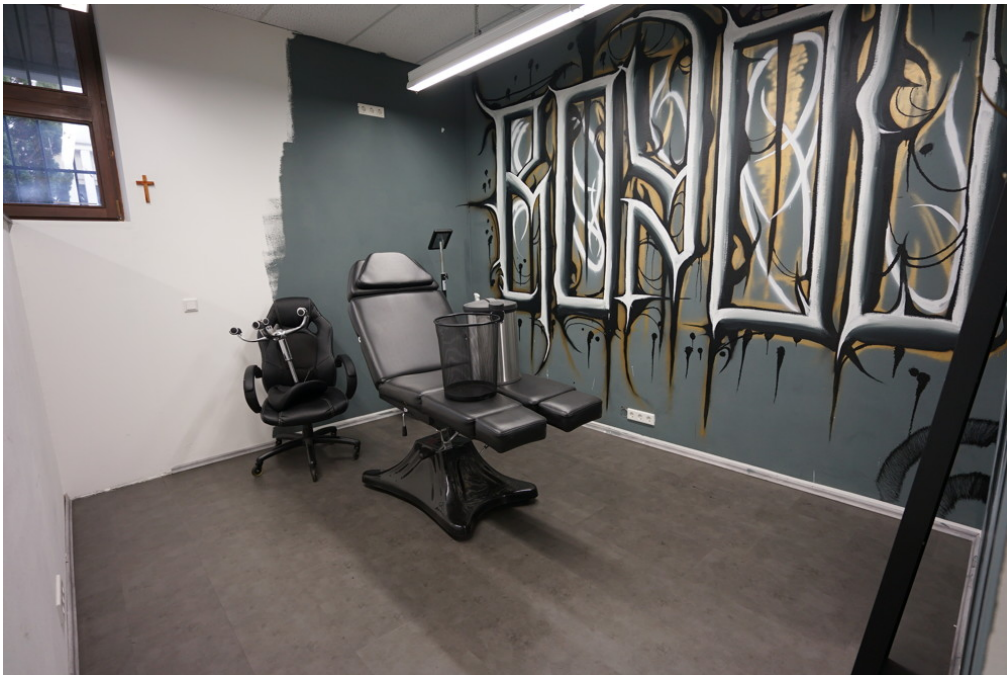
## La propriété





CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## La propriété

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

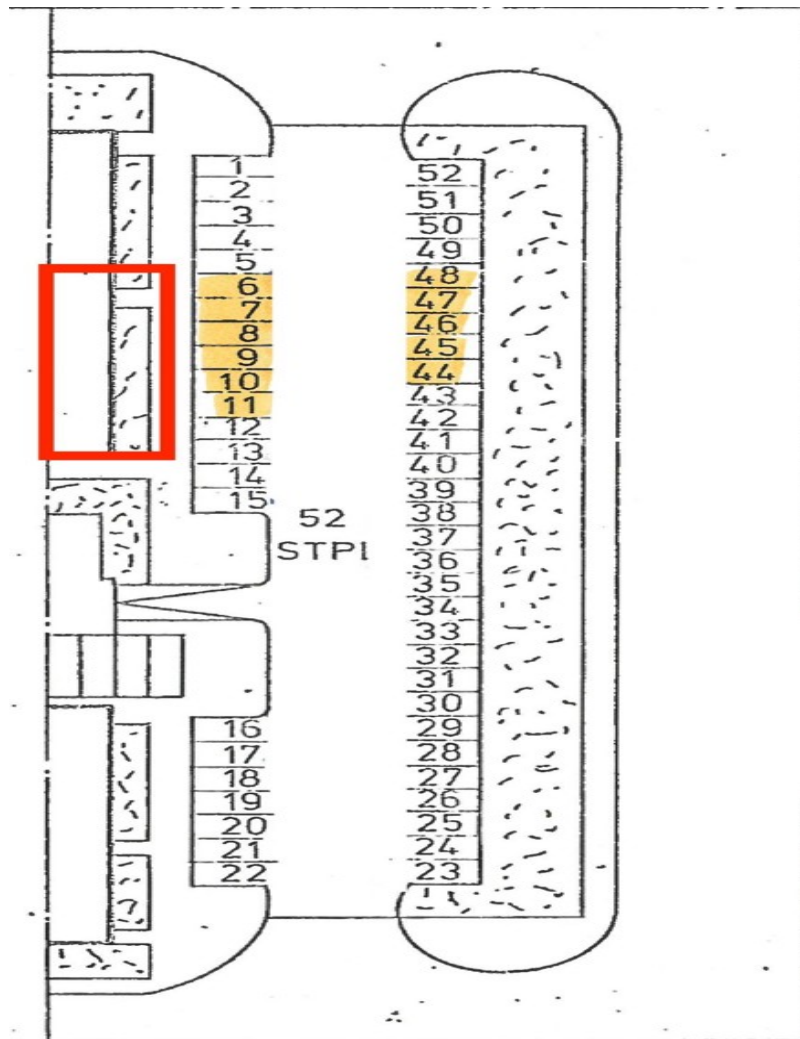
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## Plans d'étage



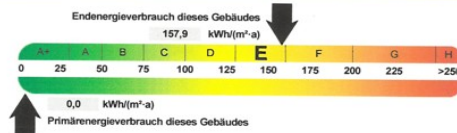


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

 Vorschau  
 (Ausweis rechtlich nicht gültig)

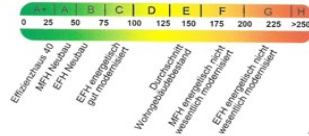
**3**
**Energieverbrauch**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 157,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum 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**

**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 Levertandeschläge, Warmwasser- oder Kältausgänge in kWh      <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)