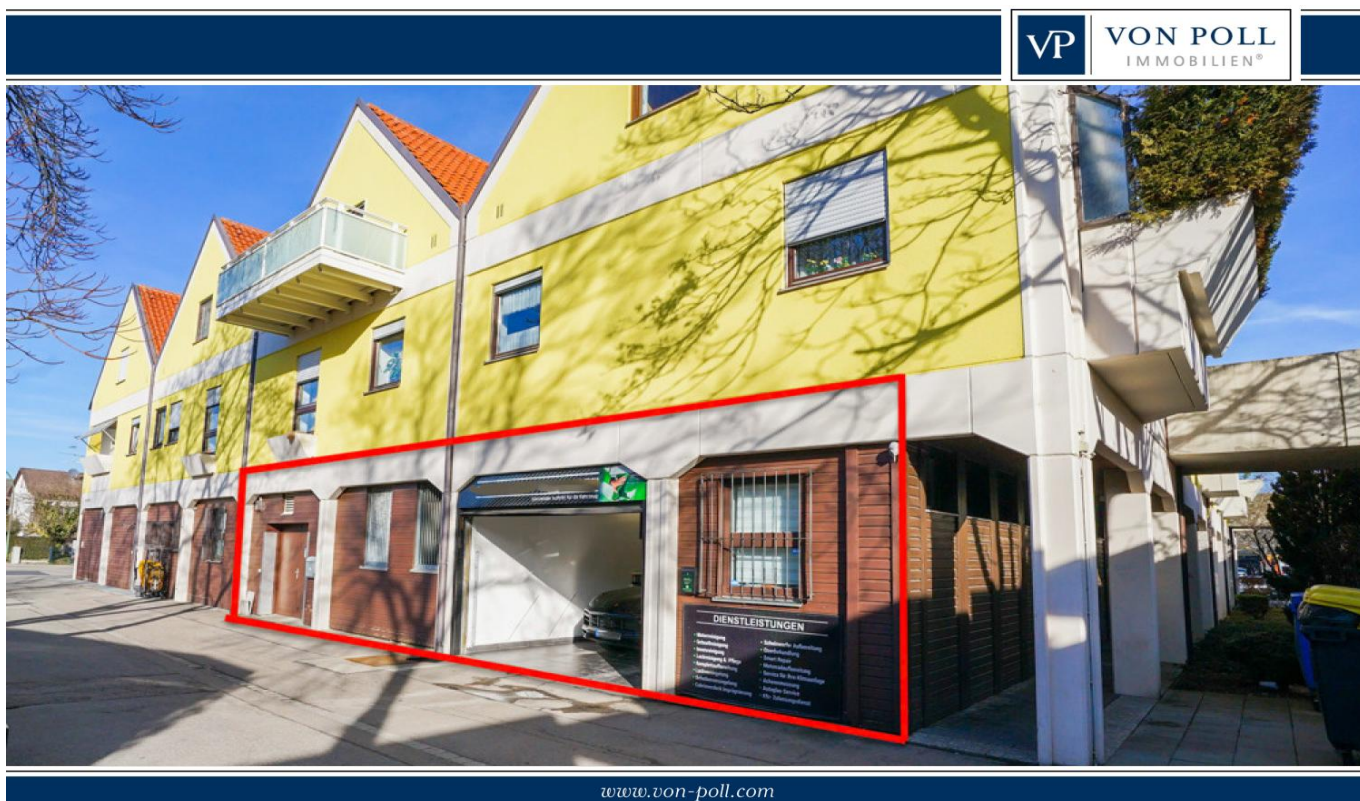


Kaufering

# 585 qm Ladenfläche in sehr guter Lage

Número da propriedade: 23142044



PREÇO DE COMPRA: 985.000 EUR

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

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

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Numa vista geral

Número da propriedade	23142044
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Ano de construção	1977
Tipo de estacionamento	11 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	985.000 EUR
Espaço comercial	Instalações para loja / comércio
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Área total	ca. 585 m <sup>2</sup>
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	09.09.2028	Consumo final de energia	78.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classificação energética	D

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel





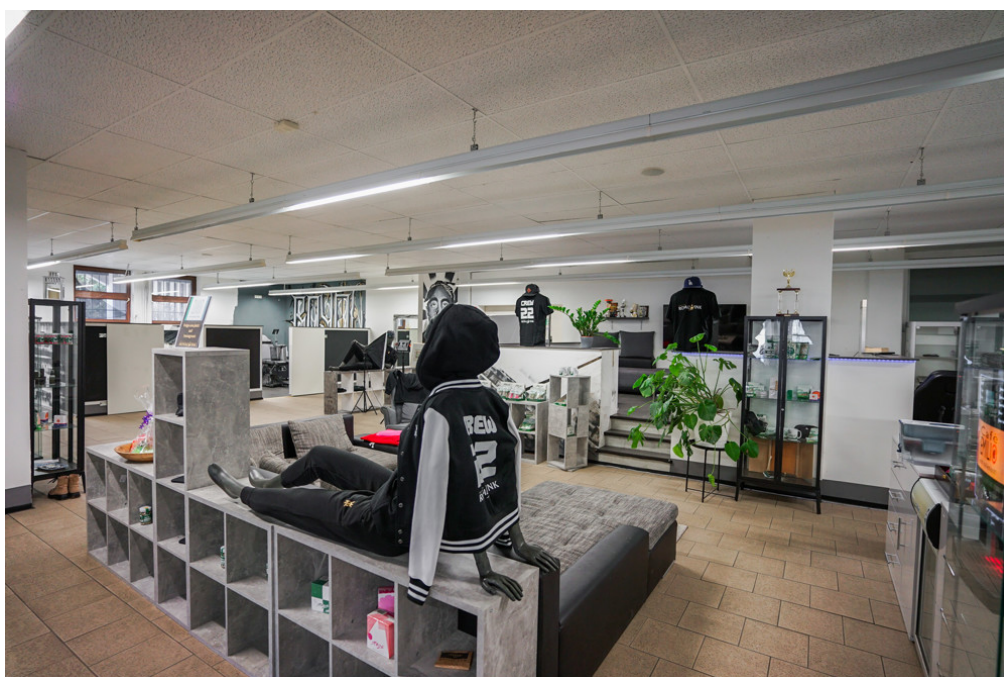
Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



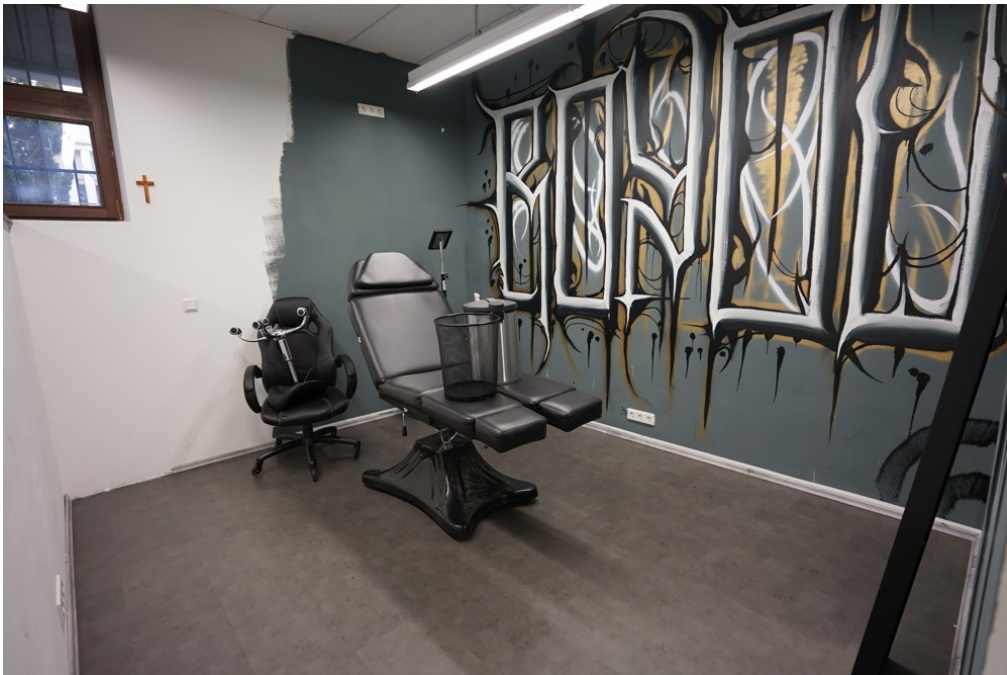
Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel



Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

# GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

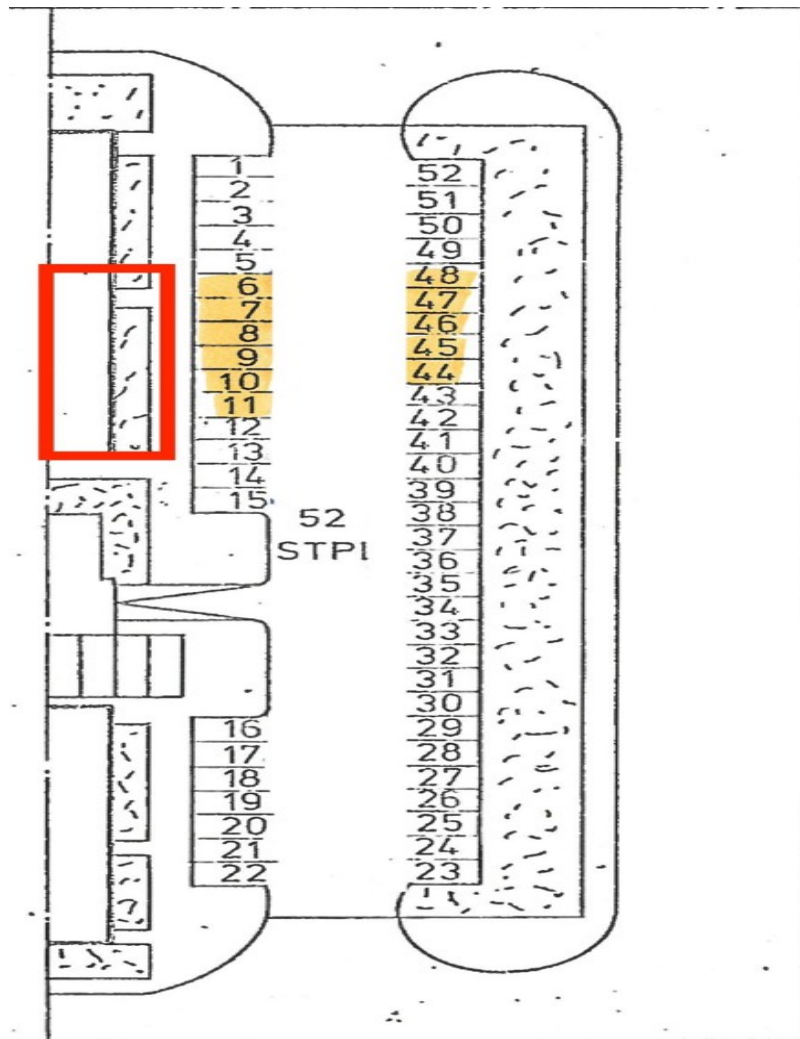
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Plantas dos pisos





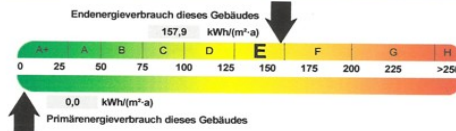


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

 Vorschau  
 (Ausweis rechtlich nicht gültig)

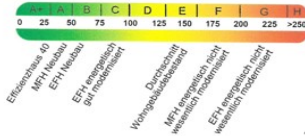
**3**
**Energieverbrauch**

**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**


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 Levertandeschläge, Warmwasser- oder Kältausfälle 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: 23142044 - 86916 Kaufering

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23142044 - 86916 Kaufering

## Pessoa de contacto

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

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)