Kaufering

6,5 % Rendite – Voll vermietete Kapitalanlage mit 6 Einheiten und 582 m²

Objektnummer: 23142044_03



KAUFPREIS: 880.000 EUR

Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

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

Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	23142044_03
Dachform	Satteldach
Baujahr	1977
Stellplatz	11 x Freiplatz

Kaufpreis	880.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 582 m²
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 582 m²
Vermietbare Fläche	ca. 582 m²
Bürofläche	ca. 50 m²

Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	09.09.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	78.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

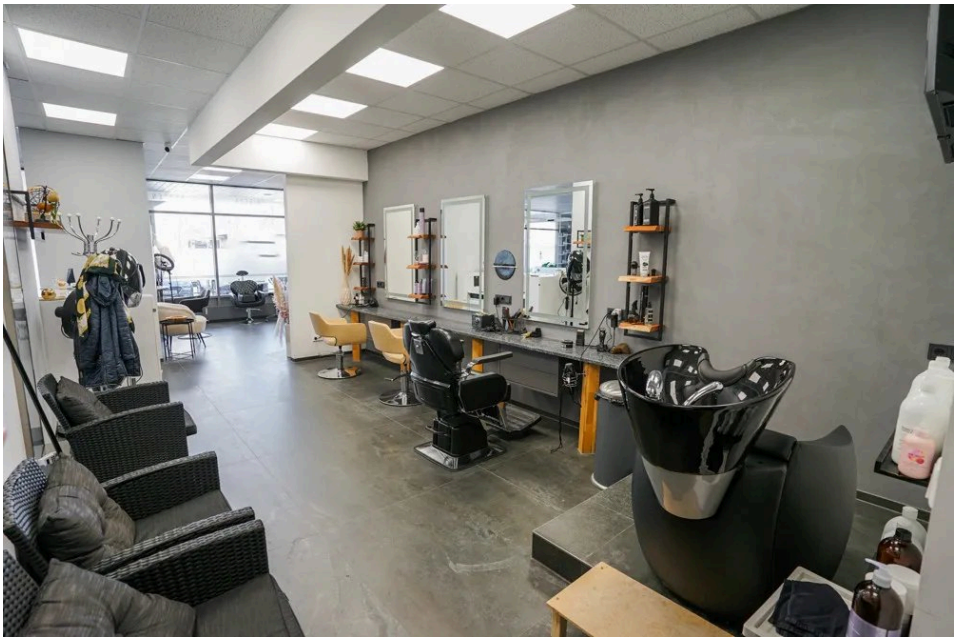




Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

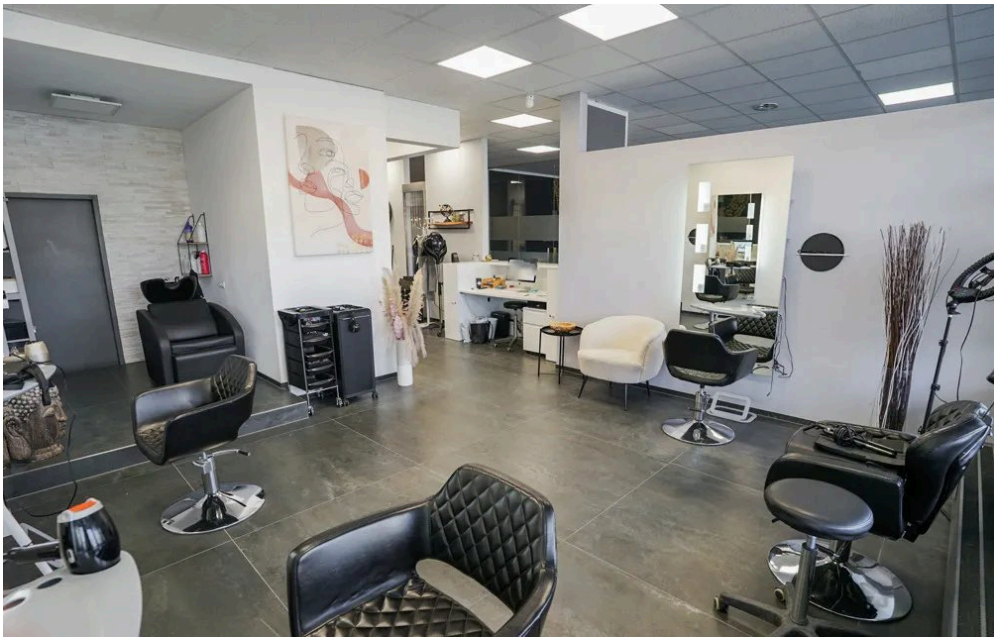
Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

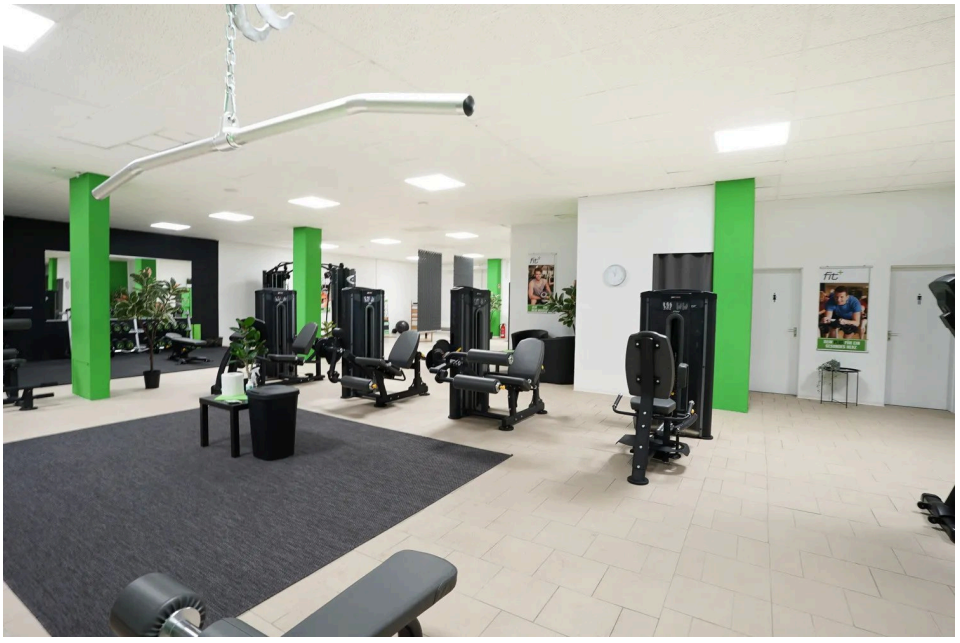




Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

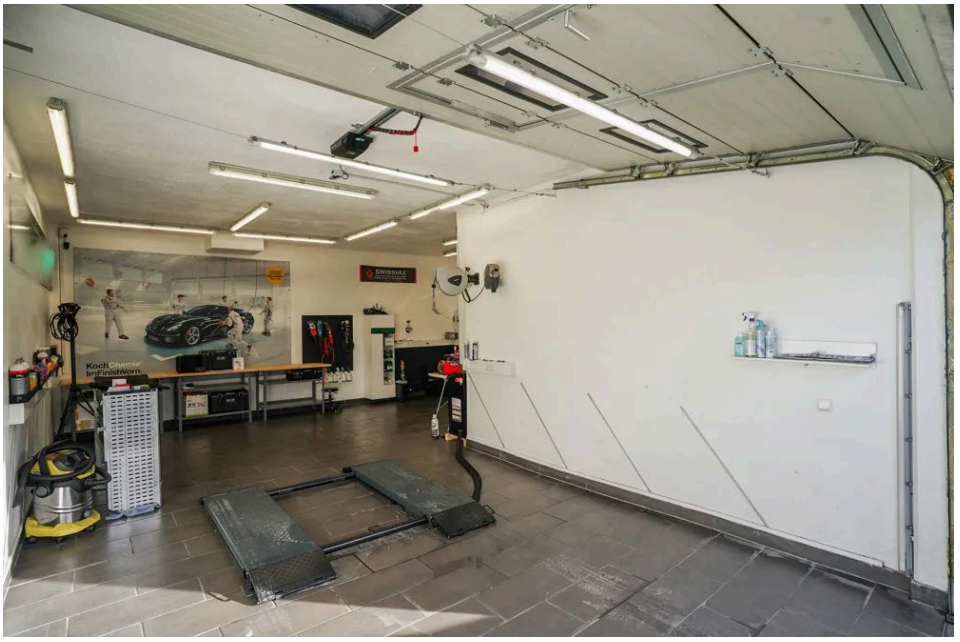
Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

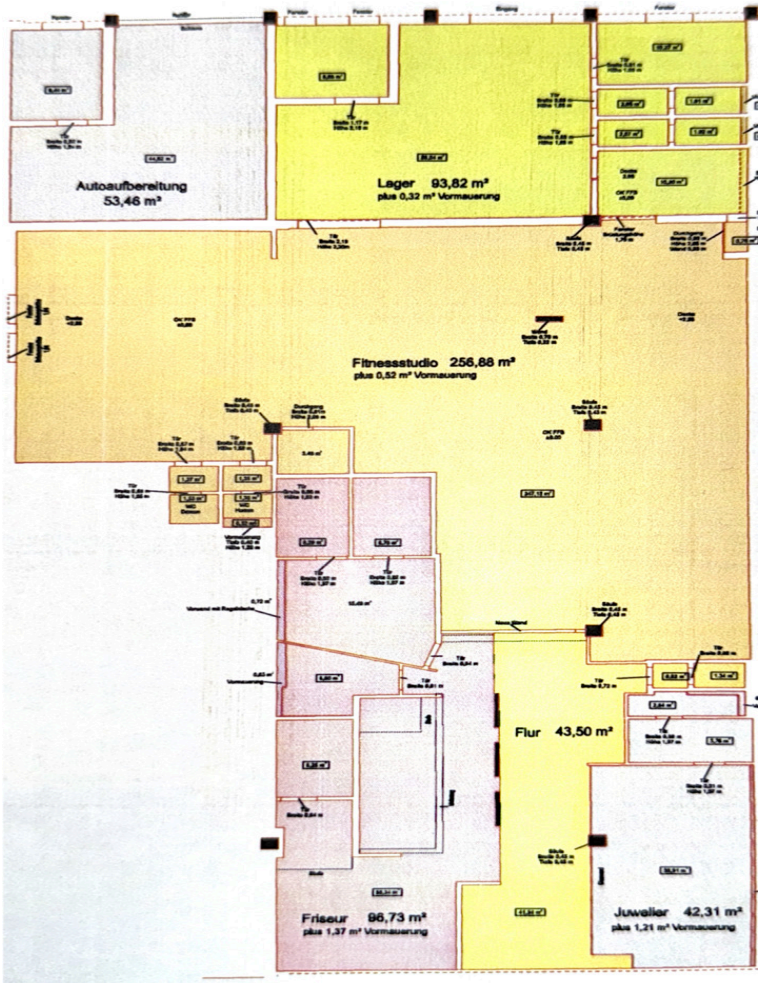
Die Immobilie

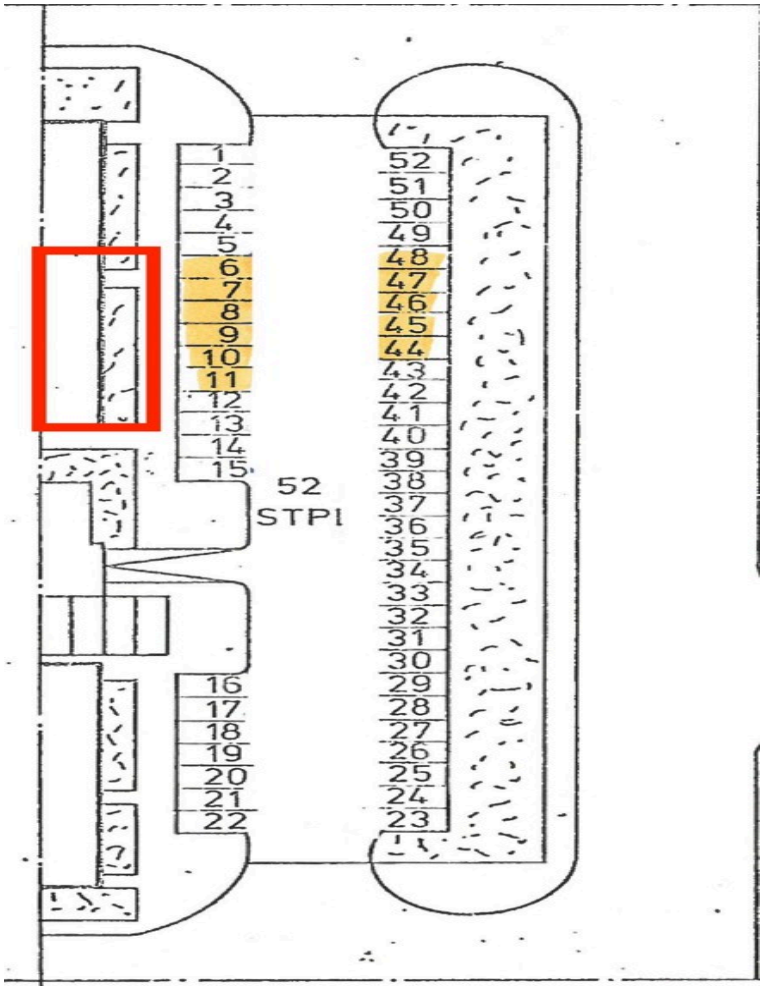


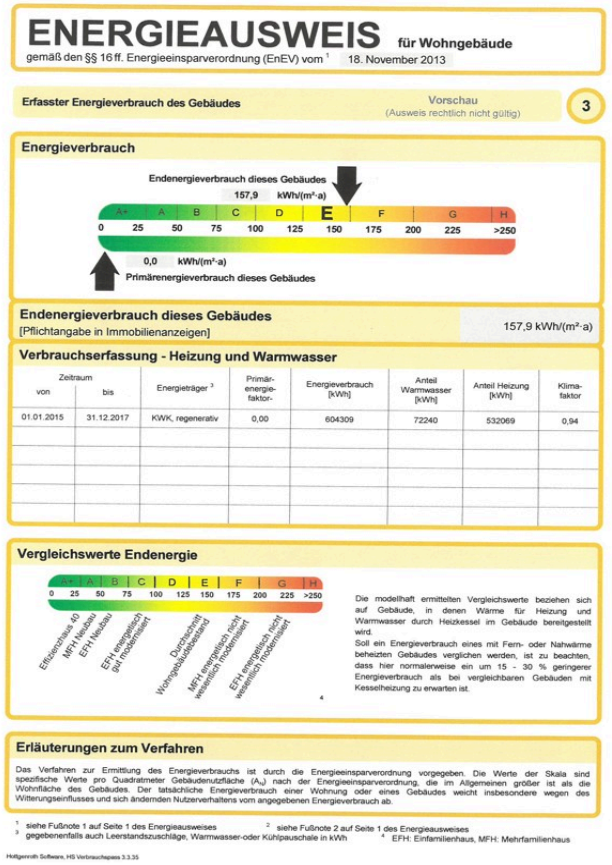


Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Grundrisse




1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
52
STPl
16
17
18
19
20
21
22
52
51
50
49
48
47
46
45
44
43
42
41
40
39
38
37
36
35
34
33
32
31
30
29
28
27
26
25
24
23



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig) — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 157,9 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | **E** | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

0,0 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — 157,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	31.12.2017	KWK, regenerativ	0,00	604309	72240	532069	0,94

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · EFH energetisch gut modernisiert · Durchschnitt Wohngebäudebestand · MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert · EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

[4]

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_N) 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.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises [2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh [4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.35

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_03 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Direkt am beliebten Fuggerplatz in Kaufering befindet sich diese attraktive, vollvermietete Gewerbeimmobilie. Es handelt sich um den gekennzeichneten Erdgeschossbereich eines größeren Gebäudes mit insgesamt 582 m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf sechs gewerbliche Einheiten. Zu dem Objekt gehören insgesamt 11 Parkplätze.

Die Bauweise überzeugt durch solide Materialien. Außenwände aus wärmegedämmten Betonfertigteilen, Decken aus Stahlbeton sowie innen größtenteils Beton- und teilweise Trockenbauwände – ideal für flexible Raumgestaltungen. Isolierverglaste Fenster und großflächige Schaufensterfronten sorgen für gute Sichtbarkeit, insbesondere für die zur Straße orientierten Läden.

- Friseurgeschäft (links im Eingangsbereich): ca.76 m²

- Laserstudio (links im Eingangsbereich): ca. 42 m²

- Candyshop (rechts im Eingangsbereich): ca. 59 m²

- Fitnessstudio (größte Einheit): ca. 267m²

- Autoaufbereitung (Westseite): ca. 53 m²

- Thai-Restaurant (Lagerfläche): ca. 85 m²

Für Kapitalanleger besonders interessant:
Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 55.815,00 € € (8,00€/m2). Somit ergibt sich eine Bruttorendite von ca. 6,3 %.
Bei möglichen 10,00€/m2 (69.840,00€ netto p.a.) ergibt sich eine Bruttorendite von 7,9%!

Selbst eine kleine Anpassung von nur 0,50€/m2 haben bei der großen Fläche eine große Auswirkung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 23142044_03 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23142044_03 - 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_03 - 86916 Kaufering

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech
Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0
E-Mail: landsberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com