Kaufering

Renovierungsbedürftiges ZFH in TOP Lage

Objektnummer: 26142022



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 866 m²

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

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

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	26142022
Wohnfläche	ca. 220 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	698.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	176 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Die Immobilie





Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

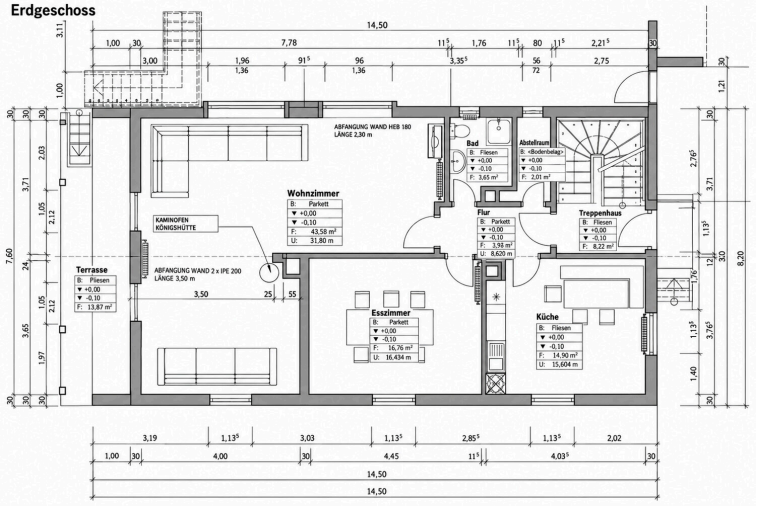
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

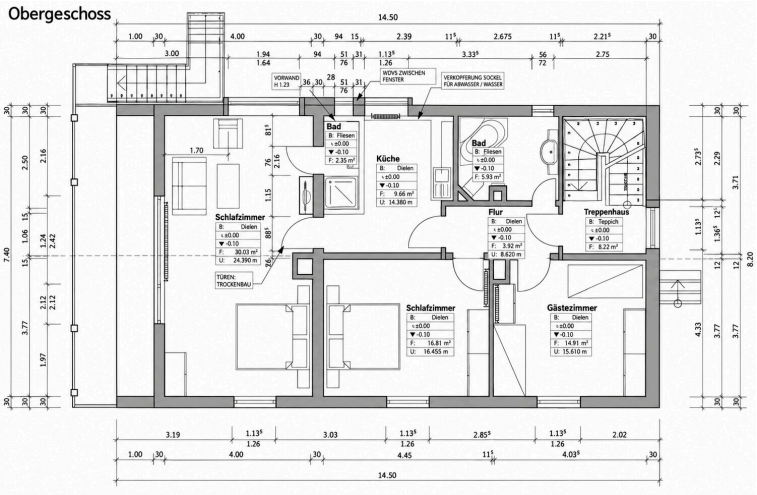
T.: 08191 - 97 20 52 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Grundrisse





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: 26142022 - 86916 Kaufering

Ein erster Eindruck

Auf einem ca. 866 m² großen Grundstück in Kaufering eröffnet dieses renovierungsbedürftige Zweifamilienhaus (3 Wohneinheiten mit DG))unterschiedliche Perspektiven für Eigennutzer, Investoren und Bauträger. Ob Modernisierung des vorhandenen Gebäudes oder Prüfung einer Neubebauung – im Mittelpunkt stehen das großzügige Grundstück in Toplage und die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Das im Jahr 1960 in massiver Ziegelbauweise errichtete Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne und eine Abstellkammer. Das Obergeschoss bietet mehrere Wohn- beziehungsweise Schlafräume, eine weitere Küche sowie zwei Badezimmer. Zusätzliche ausgebaute Räume und ein Duschbad stehen im Dachgeschoss zur Verfügung. Das Kellergeschoss bietet drei Abstellräume, einen Waschraum, ein Duschbad & den Heizungsraum.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Buderus-Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher sowie Kunststofffenster. Im Jahr 2015 wurden verschiedene Modernisierungs-/ und Instandsetzungsarbeiten (teilweise Bodenbeläge, Sanitär, Anstrich, Elektro, usw.) vorgenommen. Insgesamt besteht jedoch weiterer Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, der bei einer weiteren Nutzung des Bestands entsprechend einzuplanen ist.

Der Außenbereich bietet einen weitläufigen Garten mit gewachsener Bepflanzung, einen Balkon sowie eine Süd- & Westterrasse. Eine Garage mit vorliegendem Carport und ein zusätzlicher Stellplatz in der Einfahrt ergänzen das Angebot. Das nahezu rechteckige, ebene Grundstück schafft eine interessante Grundlage für die weitere Planung.

Auch für Bauträger und Projektentwickler lohnt sich eine nähere Betrachtung. Als möglichen Entwicklungsansatz ist eine Erweiterung an der westlichen Gebäudeseite mit einer Grundfläche von ca. 36 m² über Keller-, Erd- und Obergeschoss denkbar. Hierbei handelt es sich um eine gutachterliche Annahme, nicht um eine genehmigte Planung. Alternativ kann ein Abriss des Bestands mit anschließender Neubebauung geprüft werden. Laut Wertbericht richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Art und Umfang einer möglichen Neubebauung sind daher im Rahmen einer konkreten Planung mit der zuständigen Baubehörde abzustimmen. Einschl. Garage und Stellplatz beläuft sich der Gesamtkaufpreis auf € 718.000,-. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Ausstattung und Details

- Massive Ziegelbauweise mit vollständiger Unterkellerung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Buderus-Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher 2006
- Kaminofen im Erdgeschoss
- Echtholzböden
- Separate Küchen im Erd- und Obergeschoss
- Tageslichtbäder mit Badewanne sowie zusätzliche Duschbäder
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Balkon & teilweise überdachte Terrasse
- Carport
- Garage

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in gut angebundener Lage von Kaufering, nur wenige Kilometer von Landsberg am Lech entfernt. Der Ort verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit dem Freizeitwert der oberbayerischen Landschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien und gastronomische Angebote befinden sich im nahem Umfeld und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Bahnhof Kaufering, der bequem zu Fuß erreichbar ist. Mit regelmäßigen Bahnverbindungen nach München, Augsburg und Landsberg am Lech bietet der Standort insbesondere Berufspendlern eine attraktive Ausgangslage. Auch mit dem Auto besteht eine sehr gute Anbindung: Über die nahe gelegene B17 und die A96 lassen sich die umliegenden Städte sowie die Regionen München und Allgäu gut erreichen.

Für Erholung und sportliche Aktivitäten bietet Kaufering vielfältige Möglichkeiten. Die Landschaft entlang des Lechs lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Das Lechtalbad mit Hallenbad, Naturfreibad und Sauna sowie die örtlichen Sportangebote ergänzen die Freizeitmöglichkeiten. Auch die nahe gelegene Altstadt von Landsberg am Lech bietet mit ihren kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants abwechslungsreiche Ausflugsziele.

Ein besonderer Reiz ist zudem die Lage im oberbayerischen Voralpenland: Der Ammersee und die Bergwelt der bayerischen und Allgäuer Alpen bieten attraktive Ziele für Tagesausflüge. Ob ein entspannter Tag am Wasser, eine Wanderung mit Bergpanorama oder Wintersport in der kalten Jahreszeit – von Kaufering aus lässt sich der Alltag auf vielfältige Weise mit Natur und Erholung verbinden.

Objektnummer: 26142022 - 86916 Kaufering

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

KI-BEARBEITETE BILDER / VIRTUELLE RÄUMUNG: Einzelne Abbildungen dieses Exposés wurden digital, teilweise mithilfe künstlicher Intelligenz (KI), bearbeitet. Dabei wurden beispielsweise bewegliche Gegenstände und Mobiliar virtuell entfernt oder Einrichtungselemente ergänzt sowie Belichtung und Bildqualität optimiert. Diese Darstellungen dienen der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Zustand sowie der vorhandenen Einrichtung abweichen. Eine tatsächliche Räumung, die Überlassung dargestellter Einrichtungsgegenstände oder die Durchführung von Veränderungen ist damit nicht zugesagt. Der vereinbarte Übergabezustand richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen

Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26142022 - 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