

Kaufering**5,7% Rendite für 586qm Gewerbefläche in Bestlage**

Objektnummer: 23142044



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 985.000 EUR

Objektnummer: 23142044 - 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: 23142044 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick

Objektnummer	23142044	Kaufpreis	985.000 EUR
Dachform	Satteldach	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1977	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stellplatz	11 x Freiplatz	Gesamtfläche	ca. 586 m ²
		Modernisierung / Sanierung	2014
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 586 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 586 m ²

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	09.09.2028	Endenergieverbrauch	78.80 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



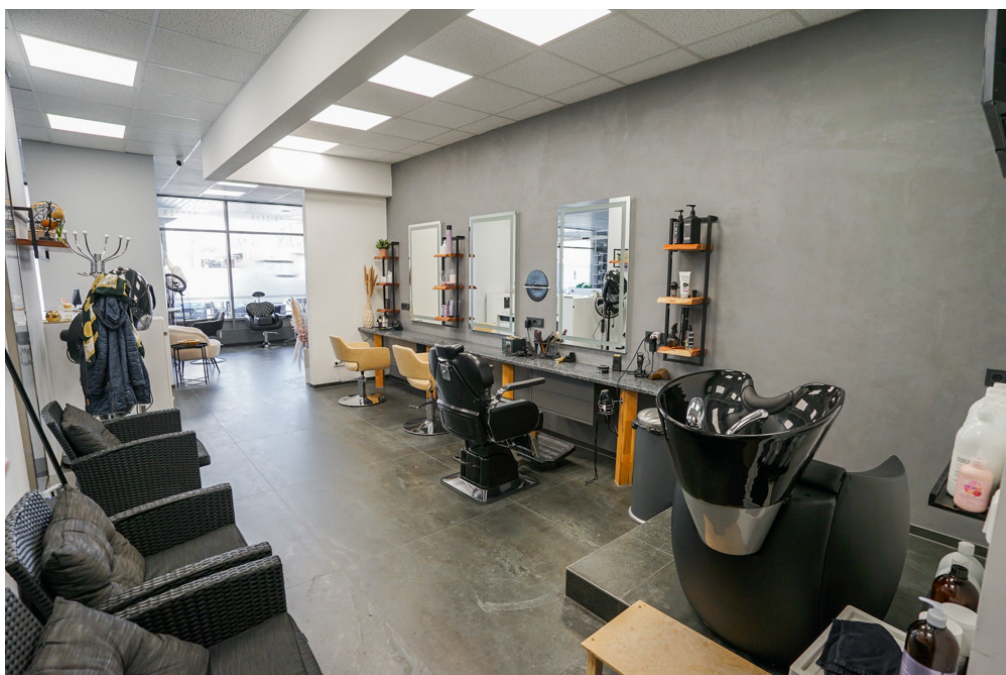
Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie



Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

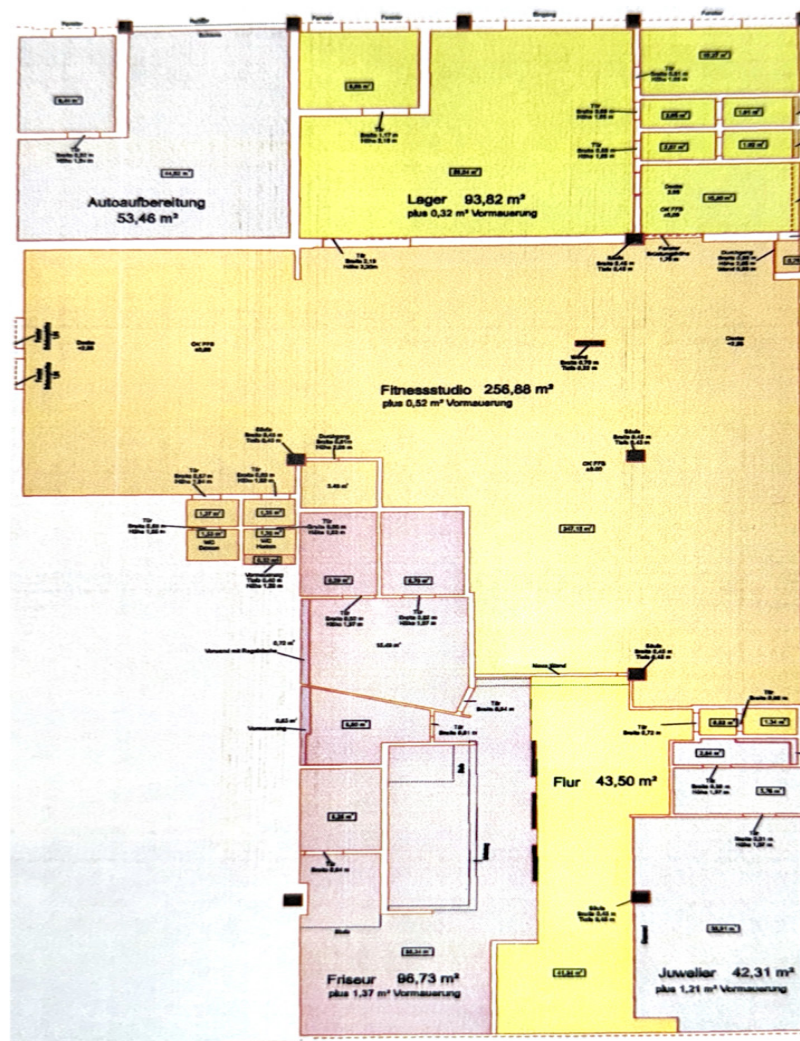
...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

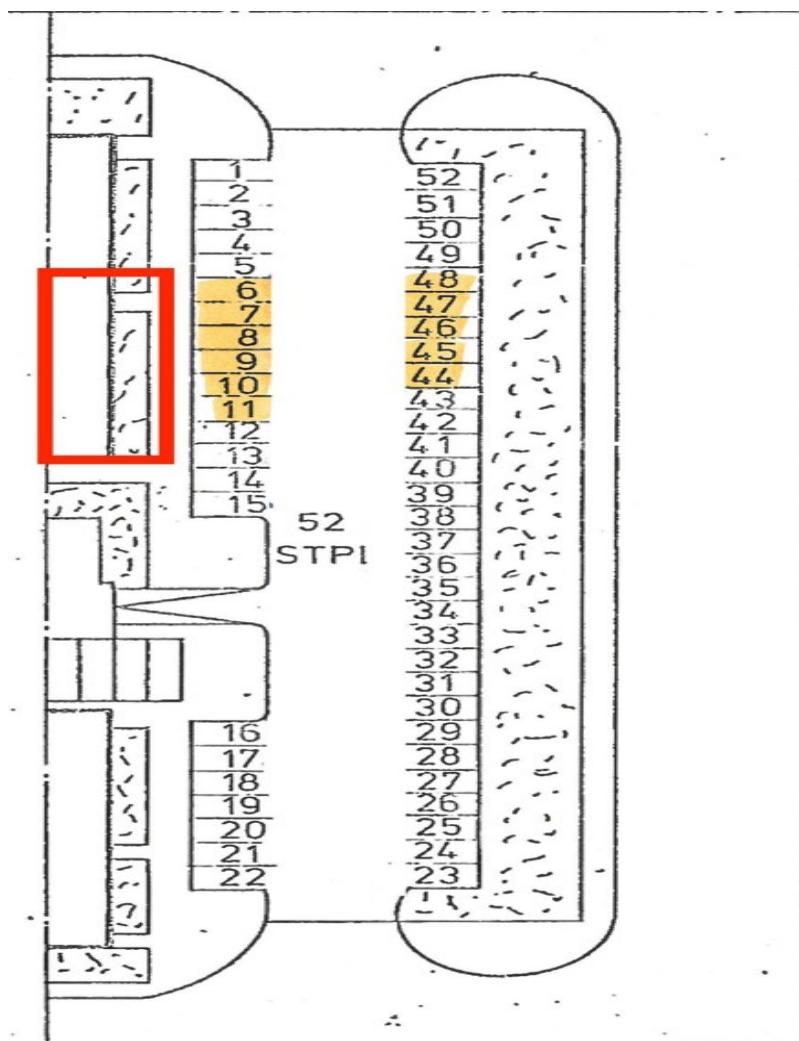
kontaktieren Sie
uns gerne

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

www.von-poll.com

Grundrisse



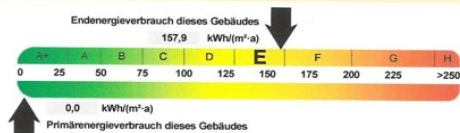


ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

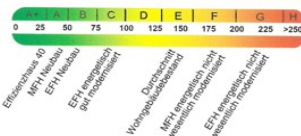
Energieverbrauch**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,9 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	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

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 ($A_{G,N}$) 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 Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandsüberschläge, Warmwasser- oder Kühltumschale in kWh⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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 - 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 586?m² vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf sechs gewerbliche Einheiten. Zu dem Objekt gehören insgesamt 11 Parkplätze.

Die Bauweise überzeugt durch solide Materialien. Außenwände aus wärmegeprägten 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. 97?m²
- Goldschmied/Juwelier (rechts im Eingangsbereich): ca. 42?m²
- Fitnessstudio (größte Einheit): ca. 300?m²
- Autoaufbereitung (Westseite): ca. 54?m²
- Thai-Restaurant (Lagerfläche): ca. 94?m²

Für Kapitalanleger besonders interessant:

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 55.731?€. Beim Kaufpreis von 985.000?€ ergibt sich somit eine Bruttorendite von ca. 5,66?%.

Ein virtueller 360-Grad-Rundgang steht für einen ersten Eindruck zur Verfügung.

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

Objektnummer: 23142044 - 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 - 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 - 86916 Kaufering

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 23142044 - 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