



Kaufpreis

355.000 €

Bürofläche

94,71 m²

Zimmer

3**Ihr Ansprechpartner****VR-ImmoZentrum der VR-
Bank Landsberg-
Ammersee eG**

Franziska Bucher

08191291281

sarah.folkendt@vr-immozentrum.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	94,71 m ²
Wohnfläche	94,71 m ²
Bürofläche	94,71 m ²
Zimmer	3
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	355.000 €
Aussen- Courtage	2,975 % (inkl. 19 % MwSt.)

Ausstattung

Bodenbelag	Fliesen
Bauweise	Massivbauweise
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung

Zustand

Baujahr	1996
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1996
Stromwert	31.80
Wärmewert	107.20
Gebäudeart	Nichtwohngebäude
Primär-Energieträger	FERN

Objekt-Titel

attraktive Büroeinheit mit Option zur Wohnnutzung

Objektbeschreibung

Im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses befindet sich diese attraktive Büroeinheit mit einer Fläche von ca. 95 m², die bislang als Steuerkanzlei genutzt wurde.

Die Einheit verfügt über drei abgeschlossene Büroräume, einen Eingangs- bzw. Empfangsbereich, eine Teeküche sowie ein WC. Der Westbalkon bietet zusätzlichen Komfort und lädt zu Pausen im Freien ein.

Ein Aufzug sorgt für einen barrierearmen Zugang.

Darüber hinaus gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz zur Einheit.

.....
Online-ID:
TVWTPTHH
.....Objekt-Nr.:
PV115
.....

Da keine verbindlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bestehen, erscheint eine Umnutzung zu Wohnzwecken planungsrechtlich grundsätzlich möglich.

Dies eröffnet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und macht die Einheit für Sie besonders flexibel.

Bei dem genannten Preis handelt es sich um einen Angebotspreis, der in Abstimmung mit dem Verkäufer gegebenenfalls verhandelbar ist. Kommen Sie gern auf uns zu!

Ausstattungs-Beschreibung

Baujahr 1954 – solide Massivbauweise mit zeitloser Architektur und beständiger Substanz.

- + Baujahr 1954 – in solider Massivbauweise errichtet, mit der Beständigkeit vergangener Architektur und dem Charme der 50er Jahre
- + Beheizung über Ölheizung – zuverlässig und gepflegt, mit Potenzial für zeitgemäße Modernisierung
- + Teilweise renoviert – liebevoll erhalten und bereit für neue Ideen und individuelle Gestaltung
- + Steinboden in der Küche – pflegeleicht und funktional, ideal für den Alltag
- + WC im Erdgeschoss – praktisch und komfortabel für Gäste und Familie
- + Badezimmer im Obergeschoss – mit Badewanne und Fenster, das natürliches Licht und frische Luft hereinlässt
- + Offener Wohn- und Essbereich – das Herz des Hauses, mit fließendem Übergang zur Terrasse und in den Garten
- + Kamin im Wohnzimmer – sorgt für Wärme, Behaglichkeit und eine ganz besondere Atmosphäre
- + Zimmer im Erdgeschoss – vielseitig nutzbar als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- + Große Terrasse mit Garten und Teich – eine grüne Oase mit viel Raum zum Entspannen, Spielen und Genießen, ergänzt durch einen einladenden Freisitz.
- + Massive Doppelgarage mit eigener Zufahrt – bietet Komfort, Stauraum und Privatsphäre
- + Obergeschoss mit vier Schlafzimmern – eines davon mit maßgefertigten Kleiderschränken ausgestattet
- + Zugang zum Dachboden – über eine Treppe erreichbar, ideal für zusätzlichen Stauraum
- + Untergeschoss mit vier Räumen – vielseitig nutzbar als Waschraum, Keller, Hobbyraum oder Atelier
- + Zusätzliches Bad im Untergeschoss – mit Dusche und WC, praktisch für Gäste oder den Alltag
- + Großer Baum im Vorgarten – prägt das Bild des Hauses und verleiht ihm eine idyllische, fast märchenhafte Atmosphäre
- + Grüne Umgebung hinter dem Haus – Rückzugsort in ruhiger, gewachsener Nachbarschaft

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$.
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Lage-Beschreibung

Die Marktgemeinde Kaufering liegt im oberbayerischen Landkreis Landsberg am Lech und etwa 5 km nördlich von der Stadt Landsberg an der alten B17. Der Ort hat gut 10.000 Einwohner und bietet alle täglich notwendigen Einkaufsmöglichkeiten, wie z.B. Supermärkte, Bäcker, Metzger und Getränkemarkt. Des Weiteren gibt es Apotheken sowie Ärzte, Kindergärten, verschiedene Schulen, Banken und einige Restaurants. Der Kauferinger Filmpalast, das Freizeitbad und die unterschiedlichsten Vereine bieten eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Der Bahnhof in Kaufering ist der Kreuzpunkt der zweigleisigen Allgäubahn, die von München nach Lindau führt, und der eingleisigen Lechfeldbahn, welche von Bobingen über Kaufering nach Landsberg fährt. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie mit dem Auto zudem die A96 Richtung München und Lindau sowie die neue B17 Richtung Augsburg bzw. Schongau. Durch diese optimale Verkehrsanbindung mittels Straßen und Schienen sowie vielen großen und kleineren Firmen am Ort hat sich Kaufering zu einem beliebten und ständig wachsenden Wohnort entwickelt.

Impressionen



