



86916 Kaufering

Helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Kaufering mit Raum für eigene Ideen



298.000 €

Kaufpreis

79,33 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

DOMIZILACHT
IMMOBILIENMAKLER & BAUTRÄGER

Ihr Ansprechpartner

DOMIZIL ACHT GmbH & Co. KG

Christian Becker

Tel.: 004981912209850

info@domizilacht.de



VIRTUELLE TOUR
ZUM OBJEKT

www.DomizilAcht.de

ENRICHTUNGSVORSCHLAG NACH RENOVIERUNG

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,33 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	296 €
Aussen-Courtage	2,99 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.08.2028
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	87.00
Primär-Energieträger	FERN



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus, Baujahr 1982
- sonnige Süd-Terrasse
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Zusätzliches Gäste-WC
- Fernwärme-Zentralheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Fahrradkeller und Wasch-/Trockenraum
- renovierungsbedürftiger Zustand mit Gestaltungspotenzial



Beschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 in ruhiger und zugleich zentraler Wohnlage von Kaufering. Der Hauseingang umfasst lediglich acht Wohneinheiten und bietet damit eine angenehme, überschaubare Hausgemeinschaft. Ein Aufzug für die oberen Geschosse ist vorhanden, zur Wohnung führen wenige Treppenstufen.

Auf rund 79 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer funktionalen und gut durchdachten Raumaufteilung. Über den Eingangsbereich gelangen Sie zunächst in das Gäste-WC sowie in die großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus erreichen Sie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Süd-Terrasse. Die separate Küche mit Fenster ist ebenfalls von der Diele aus zugänglich.

Ein weiterer Flur mit praktischem Einbauschränk führt zu zwei gut geschnittenen Schlafzimmern sowie zum Badezimmer mit Badewanne. Das Bad ist deckenhoch gefliest und entspricht ebenso wie die übrige Ausstattung dem Baujahresstandard.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dadurch viel Potenzial zur individuellen Gestaltung – ideal für Eigennutzer mit eigenen Wohnideen ebenso wie für Kapitalanleger.

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Fernwärmeversorgung. Die Fassade verfügt über einen Vollwärmeschutz, zudem sind zweifach verglaste Holzfenster verbaut. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Eine attraktive Gelegenheit für Paare, kleine Familien oder Investoren, die eine solide Immobilie mit Entwicklungspotenzial in gefragter Lage suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Wohnlage von Kaufering. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung und überzeugt durch kurze Wege, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität für Familien, Paare und Pendler.

Die Nahversorgung ist komfortabel organisiert: Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Lidl und ein dm-Drogeriemarkt liegen nur rund 400 Meter entfernt und sind bequem erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet, ein Hausärzteezentrum befindet sich nur etwa 100 Meter entfernt. Die Bushaltestelle „Kaufering, Seniorenstift“ liegt rund 130 Meter vom Objekt entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung innerhalb des Ortes sowie in Richtung Landsberg am Lech.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu den Bildungseinrichtungen. Eine Kindertagesstätte sowie Grund- und Mittelschule befinden sich in ca. 900 Metern Entfernung. Die Realschule ist rund 1,6 Kilometer entfernt, das Gymnasium befindet sich im nahegelegenen Landsberg am Lech.

Die Verkehrsanbindung ist ideal für Berufspendler. Der Bahnhof Kaufering liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach München, Augsburg und in die umliegenden Regionen. Über die nahegelegene B17 sowie die Autobahn A96, jeweils nach wenigen Fahrminuten erreichbar, bestehen schnelle Verbindungen Richtung München, Allgäu und Augsburg. Das nördliche Landsberg erreichen Sie in etwa fünf Minuten Fahrzeit, Augsburg ist rund 25 Kilometer entfernt und in knapp 20 Minuten erreichbar.



Neben der ausgezeichneten Infrastruktur überzeugt Kaufering durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die nahegelegenen Lechauen, zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sportvereine sowie vielfältige Freizeitangebote schaffen eine hohe Lebensqualität und machen den Standort zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Sonstige Angaben

Um sich einen besseren Eindruck zu verschaffen, bitten wir Sie, sich vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins unsere virtuelle Tour anzuschauen. Auf unserer Website haben Sie die Möglichkeit, alle Räume virtuell zu begehen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wenn mehr als 5 Interessenten konkretes Interesse an dem Objekt äußern, starten wir ein Angebotsverfahren. Hierbei erhalten Sie nach erfolgter Besichtigung per E-Mail einen Einladungslink auf unsere Plattform. Es besteht dann die Möglichkeit, direkt online ein Angebot für die Immobilie abzugeben. Das aktuelle Höchstgebot ist für jeden sichtbar (anonymisiert).

IHR VORTEIL DABEI: Die Angebotspreise widerspiegeln die aktuelle Marktsituation, dadurch hat man eine transparente und faire Preisfindung.

Im Gegensatz zu einer Auktion wird der Zuschlag nicht zwangsläufig an das Höchstgebot erteilt. Stattdessen liegt die Entscheidung beim Verkäufer, ob und welches Kaufangebot er annehmen möchte. Er ist somit nicht verpflichtet, zu verkaufen, wenn die eingegangenen Angebote nicht seinen Erwartungen entsprechen. Durch das Angebotsverfahren besteht daher auch keinerlei Risiko finanzieller Verluste.

Mehr Informationen zum Angebotsverfahren finden Sie auf unserer Webseite unter www.domizilacht.de.











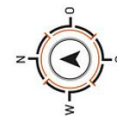
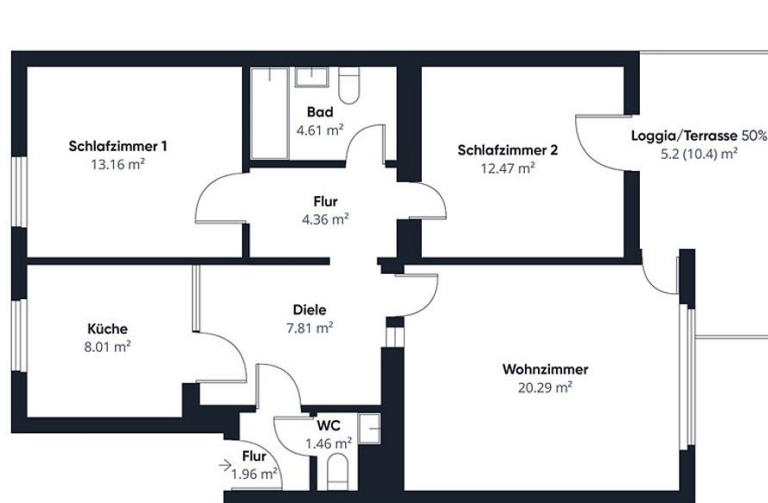












Grundriss nicht maßstabsgetreu.
m²-Angaben sind ca.-Angaben.

