



**86916 Kaufering**

attraktive Büroeinheit mit Option zur Wohnnutzung



**355.000 €**

Kaufpreis

**94,71 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**94,71 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



#### Ihr Ansprechpartner

**VR-Bank Landsberg-Ammersee eG**

Franziska Bucher

Tel.: 00498191291285

[franziska.bucher@vr-](mailto:franziska.bucher@vr-)

**VR-Immobilien Zentrum**  
Das Immobilienzentrum der VR-Bank Landsberg-Ammersee eG

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	94,71 m <sup>2</sup>
Bürofläche	94,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Stellplätze	1

#### Preise & Kosten

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

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.02.2034
Baujahr (Haus)	1996
Wärmewert	107.20
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	107.20
Primär-Energieträger	FERN
Stromwert	31.80

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
gewerbliche Nutzung möglich	✓

#### Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

**Bodenbelag**

Fliesen	✓
Parkett	✓

**Heizungsart**

Fernwärme	✓
Zentralheizung	✓

**Befeuerung**

Fernwärme	✓
-----------	---

**Fahrstuhl**

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

**Bauweise**

Massivbauweise	✓
----------------	---



## Beschreibung

Im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses befindet sich diese attraktive Büroeinheit mit einer Fläche von ca. 95 m<sup>2</sup>, 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.

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.

## Lage

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.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 107.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.



## **VR-ImmobilienZentrum**

Das Immobilienzentrum der VR-Bank Landsberg-Ammersee eG









