

Kaufering

5,7% Rendite für 586qm Gewerbefläche in Bestlage

CODE DU BIEN: 23142044



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23142044
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1977
Place de stationnement	11 x surface libre

Prix d'achat	985.000 EUR
Retail space	Local commercial
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 586 m ²
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 586 m ²
Espace locatif	ca. 586 m ²

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	09.09.2028	Consommation finale d'énergie	78.80 kWh/m²a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété



CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

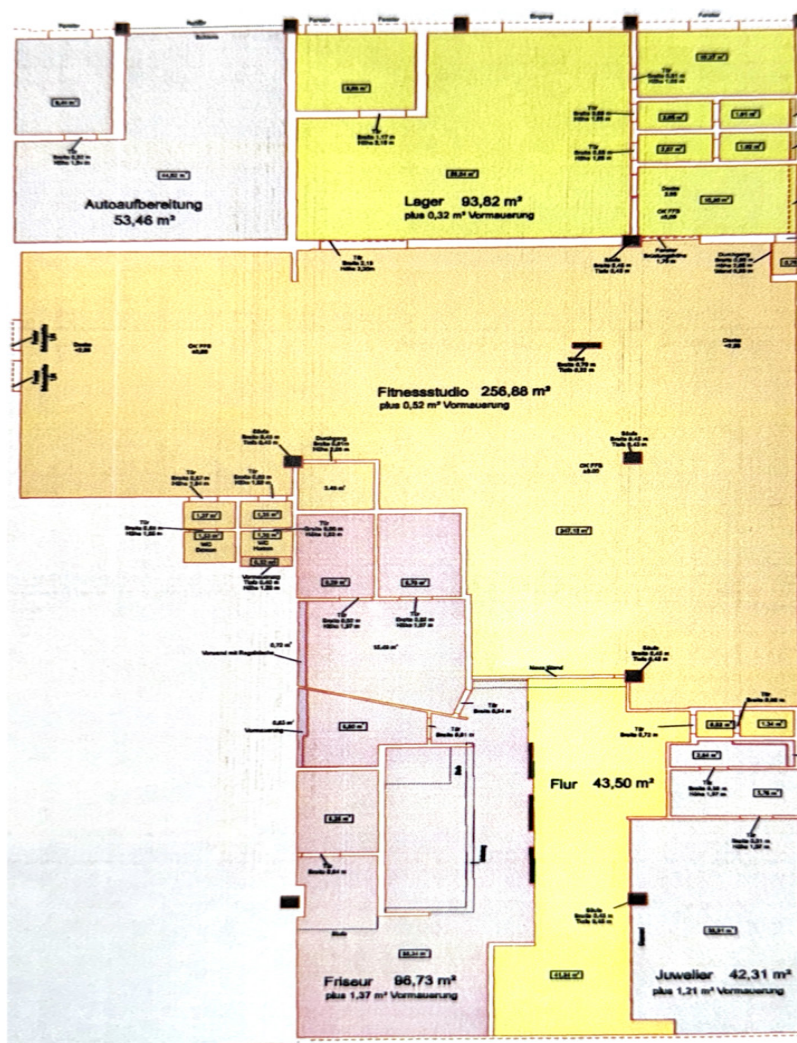
kontaktieren Sie
uns gerne

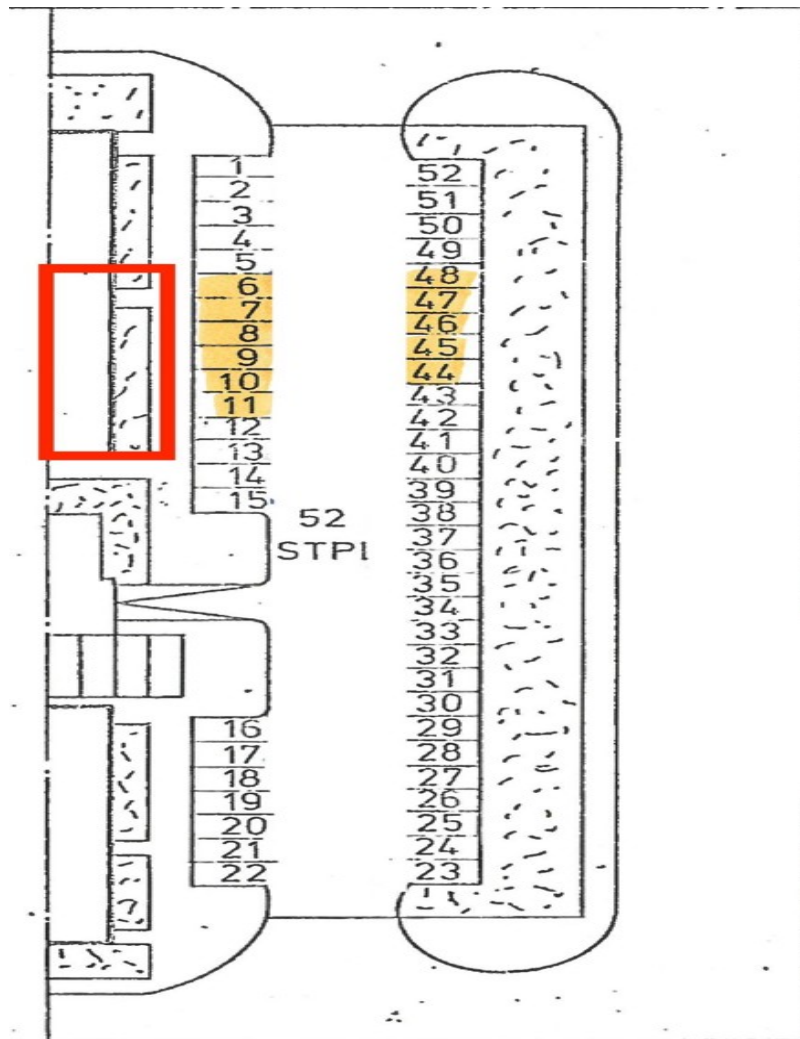
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Plans d'étage





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

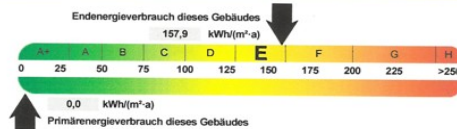
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

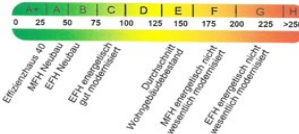
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandsüberschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Détails des commodités

- Elektrische Schiebetür
- Schaufensterflächen (Isolierverglasung)
- 11 Freistellplätze
- Zentrale Warmwasserpumpenheizung
- Natur- / Werksteinböden
- Glas & Röhrensparntüren
- Trockenbauwände
- WC
- Küche
- Aufenthaltsräume
- Wartebereich
- Bürobereich
- Empfangsbereich
- Rolltor

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23142044 - 86916 Kaufering

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com