

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

Objektnummer: 23142044



[www.von-poll.com](http://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
- Weitere Informationen
- 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 <sup>2</sup>                                                    |
|              |                | Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
|              |                | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                | Gewerbefläche              | ca. 586 m <sup>2</sup>                                                    |
|              |                | Vermietbare Fläche         | ca. 586 m <sup>2</sup>                                                    |

Objektnummer: 23142044 - 86916 Kaufering

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Pellet     | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| 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

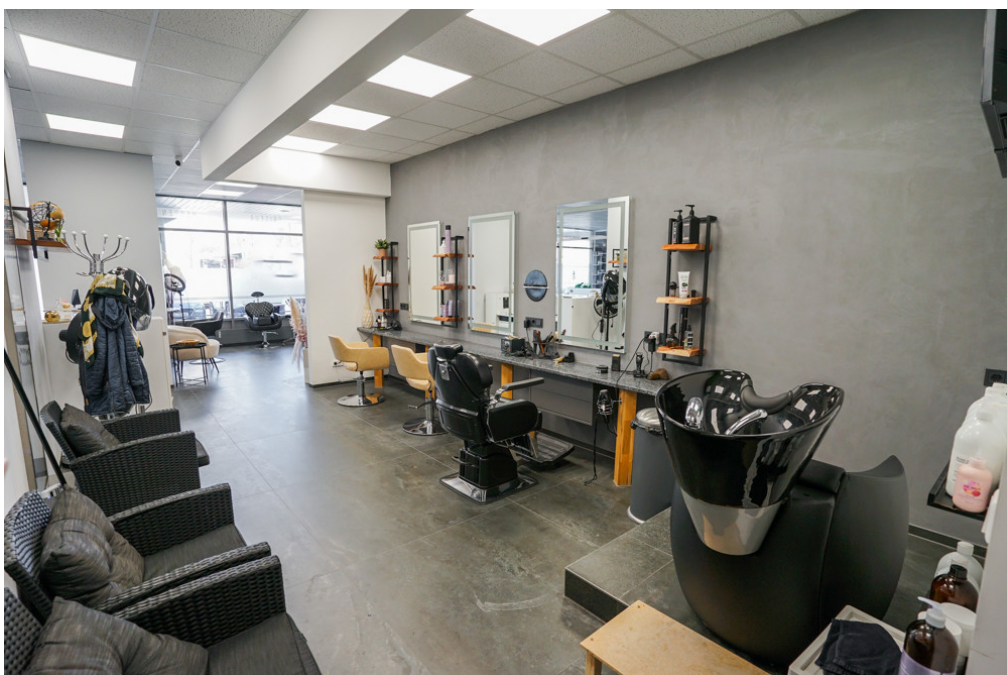
## Die Immobilie





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

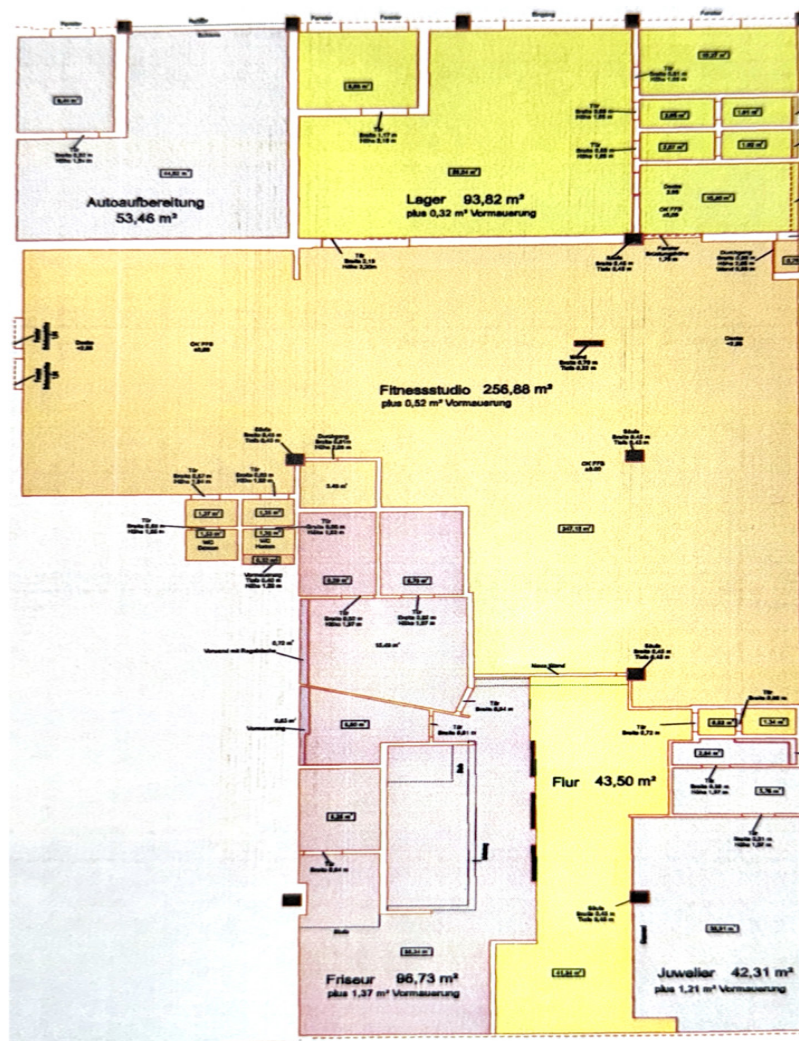
kontaktieren Sie  
uns gerne

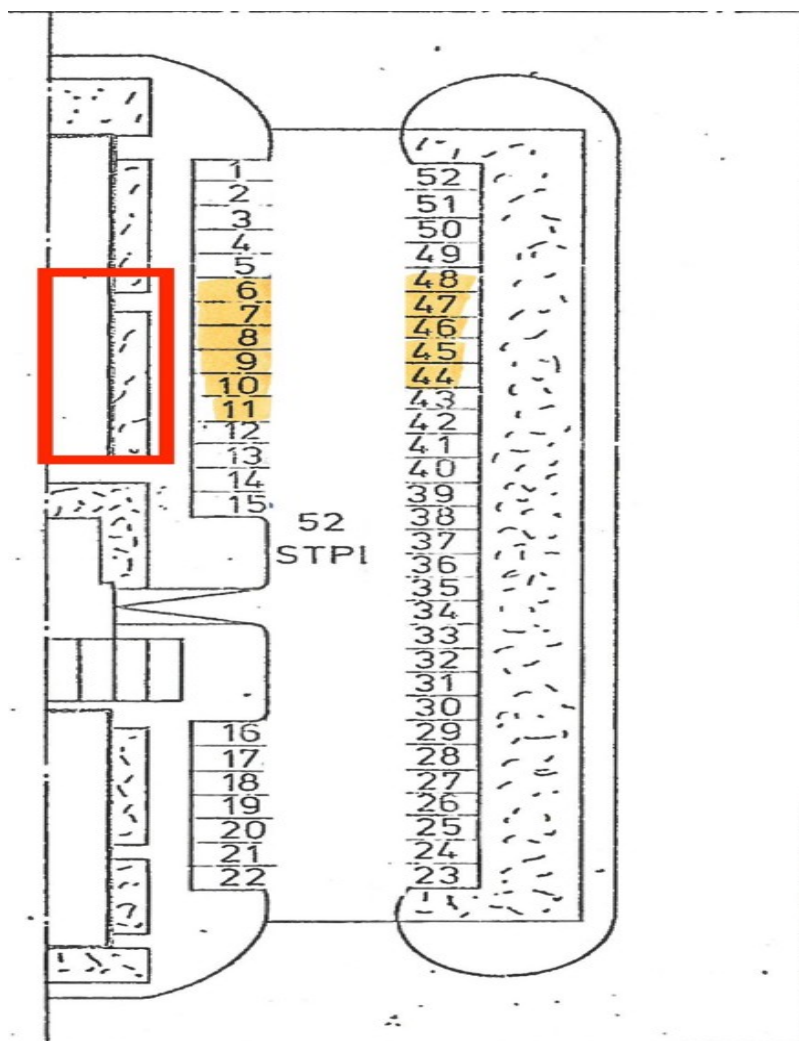
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



# Grundrisse





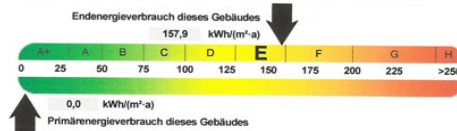


**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

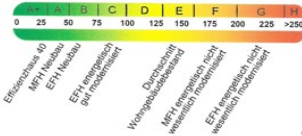
**Energieverbrauch****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157,9 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum<br>von | bis        | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandsüberschläge, Warmwasser- oder Kuhlpauschale in kWh<sup>4</sup> 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?m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche, aufgeteilt auf sechs gewerbliche Einheiten. Zu dem Objekt gehören insgesamt 11 Parkplätze. Die Bauweise überzeugt durch solide Materialien. Außenwände aus wärmegeämmten 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?m<sup>2</sup> - Goldschmied/Juwelier (rechts im Eingangsbereich): ca. 42?m<sup>2</sup> - Fitnessstudio (größte Einheit): ca. 300?m<sup>2</sup> - Autoaufbereitung (Westseite): ca. 54?m<sup>2</sup> - Thai-Restaurant (Lagerfläche): ca. 94?m<sup>2</sup> 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

## Weitere Informationen

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](mailto:landsberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)