

Schweitenkirchen / Aufham

# Stilvolles Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und Raum für neue Lebensgeschichten

Objektnummer: 26149008



KAUFPREIS: 1.632.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 15.5 • GRUNDSTÜCK: 934 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Auf einen Blick

Objektnummer	26149008	Kaufpreis	1.632.000 EUR
Wohnfläche	ca. 400 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Zimmer	15.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2025
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	21.12.2032

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	31.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



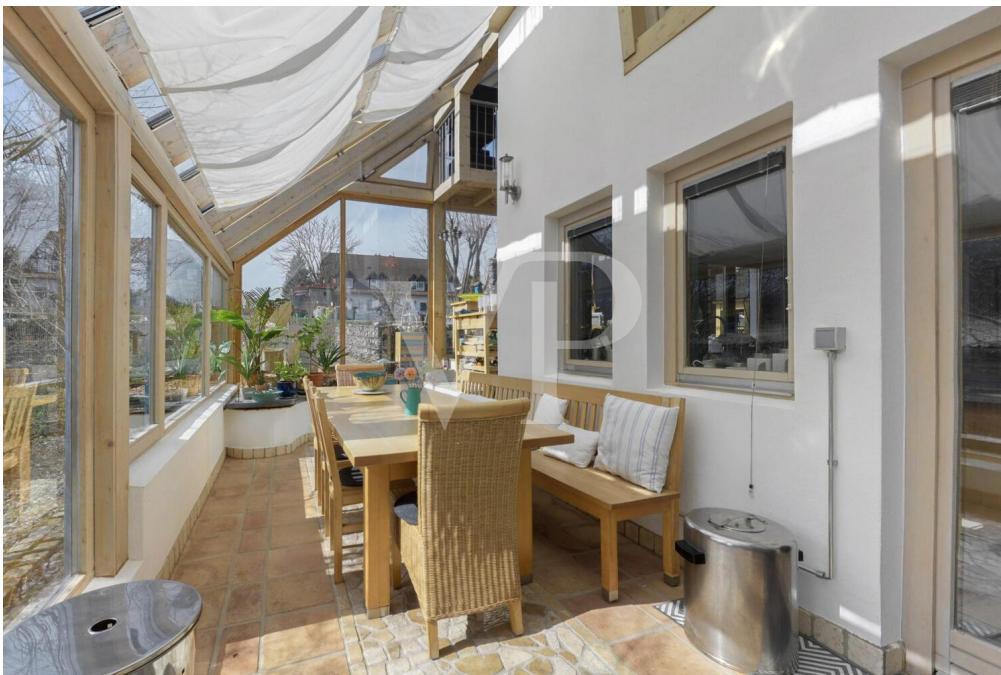
Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

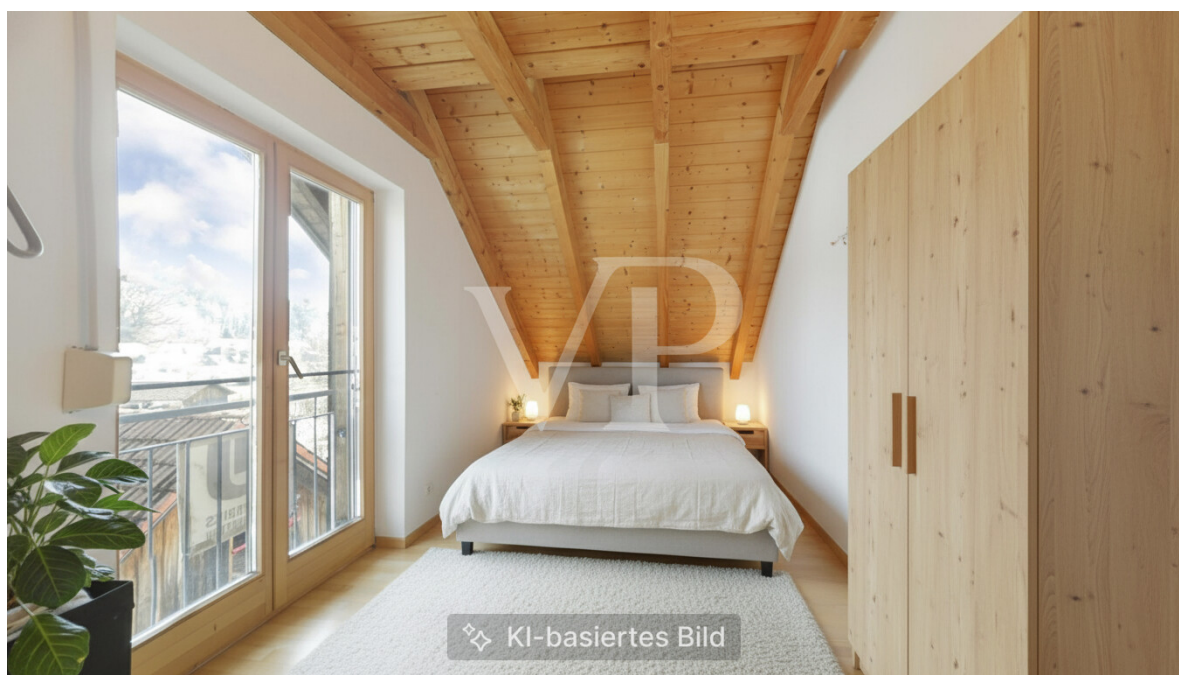
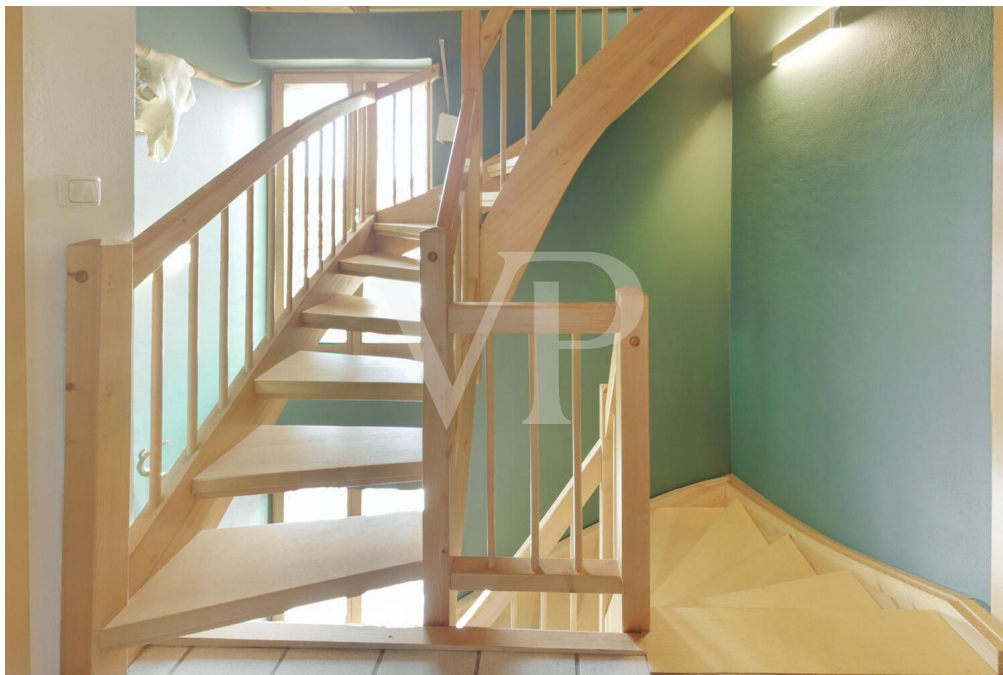
## Die Immobilie



❖ KI-basiertes Bild

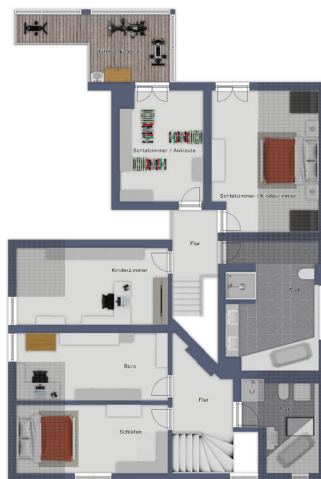
Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham

## Grundrisse





Planlage nach Lageplan



Planlage nach Lageplan

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: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1994 errichtete Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung, bietet eine großzügige Wohnfläche von mehr als 400 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von etwa 934 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 15,5 Zimmern, davon 6 Schlafzimmern, sowie 3 Badezimmern und 3 separaten WCs, eignet sich das Haus sowohl als Mehrgenerationen-Immobilie als auch für große Familien oder kombiniertes Wohnen und Arbeiten. Eine Garage mit großzügigen 6 x 10 m runden diese Immobilie ab.

Die Immobilie kann auch als Anlageobjekt durch die Vermietung aller 3 Wohneinheiten genutzt werden, sowie als Kombination zur Selbstnutzung und Teilvermietung.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr guten Zustand und wurde im Jahr 2025 zuletzt modernisiert. Dadurch verbindet das Haus den Wohnkomfort moderner und nachhaltiger Standards mit einer massiven Bauweise. Hierbei ist die Grundwasser-Wärmepumpe sowie die Holzschalung aus unbehandeltem Lärchenholz hervorzuheben. Die großzügige Zimmeraufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob als Privaträume, Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereiche – hier lassen sich individuelle Bedürfnisse flexibel realisieren.

Das Zweifamilienhaus bietet potenziellen Eigentümern vielfältige Optionen. Die insgesamt 6 Schlafzimmer verteilen sich auf alle 3 Wohneinheiten, sodass ausreichend Privatsphäre für alle Bewohner gegeben ist. Die vier vorhandenen Badezimmer erhöhen den Alltagskomfort und sorgen gerade in größeren Haushalten für Entlastung. Neben den Schlafzimmern und Badezimmern stehen zahlreiche weitere Räume zur Verfügung, die vielseitig genutzt werden können. Die großflächige Grundstücksgröße von ca. 934 m<sup>2</sup> eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung des Außenbereichs.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese vielseitige Immobilie persönlich kennenzulernen und sich von ihren Möglichkeiten zu überzeugen.

**Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham**

## **Ausstattung und Details**

- **Grundwasser-Wärmepumpe die auch kühlen kann**
- **Solarthermie**
- **Holzofen mit Wassertasche**
- **2-fach verglaste Holzfenster mit einem UW-Wert von 1.0**
- **6kW PV-Anlage mit Speicher**
- **Holzschalung aus unbehandeltem Lärchenholz**
- **Massivhaus mit 36,5er Ziegel**
- **Dachdämmung mit Holzfaserplatten**

**Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham**

## **Alles zum Standort**

### **Willkommen in Schweitenkirchen**

**Im Herzen Oberbayerns befindet sich die Gemeinde Schweitenkirchen im Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm. Schweitenkirchen ist der höchstgelegene Ort in der Holledau (537 müM.) und bietet eine attraktive Wohngegend mit ländlichem Charme und moderner Anbindung.**

**Die Gemeinde überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur, eine zukunftsorientierte Entwicklung und eine rege Bürgerbeteiligung. Eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft bietet Schweitenkirchen eine harmonische Balance aus Ruhe, Freizeitmöglichkeiten und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Ob Bahn, Autobahn oder öffentlicher Nahverkehr: Hier ist man regional wie überregional bestens vernetzt.**

### **Entfernungen:**

**nach München: ca. 46 km (ca. 45 Minuten mit dem PKW)**

**nach Ingolstadt: ca. 35 km (ca. 30 Minuten mit dem PKW)**

**nach Nürnberg: ca. 125 km (ca. 1,5 Stunden mit dem PKW)**

**nach Pfaffenhofen a.d. Ilm: ca. 8 km (ca. 10 Minuten mit dem PKW)**

**zum Flughafen München: ca. 34 km (ca. 20 Minuten mit dem PKW)**

**zur nächsten Bushaltestelle: ca. 40 m**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken finden Sie im Umkreis von ca. 500 m. Der nächste Supermarkt ist ca. 250 m entfernt. Das Stadtzentrum bzw. Zentrum der Gemeinde ist ca. 450 m entfernt und in wenigen Minuten auch zu Fuß erreichbar.**

**Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26149008 - 85301 Schweitenkirchen / Aufham**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Uwe Wagner**

---

**Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Tel.: +49 8441 – 78 92 687**

**E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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