

Schwifting

Detached house in a great location

Property ID: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 780.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128 m² • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 634 m²

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

At a glance

Property ID	25142044
Living Space	ca. 128 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2006
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	780.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 33 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	73.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	29.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

The property



Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

The property



Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

The property



Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

The property



Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

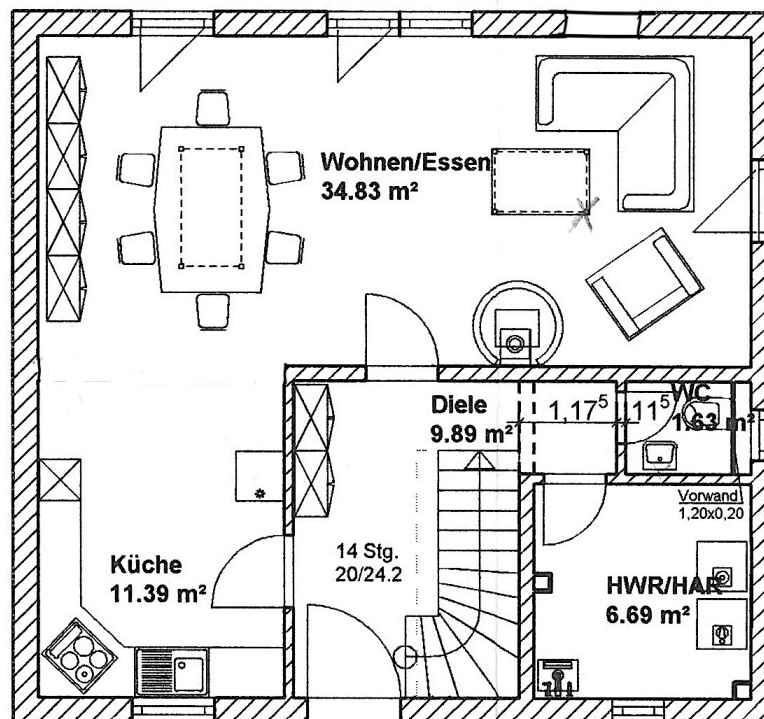
kontaktieren Sie
uns gerne

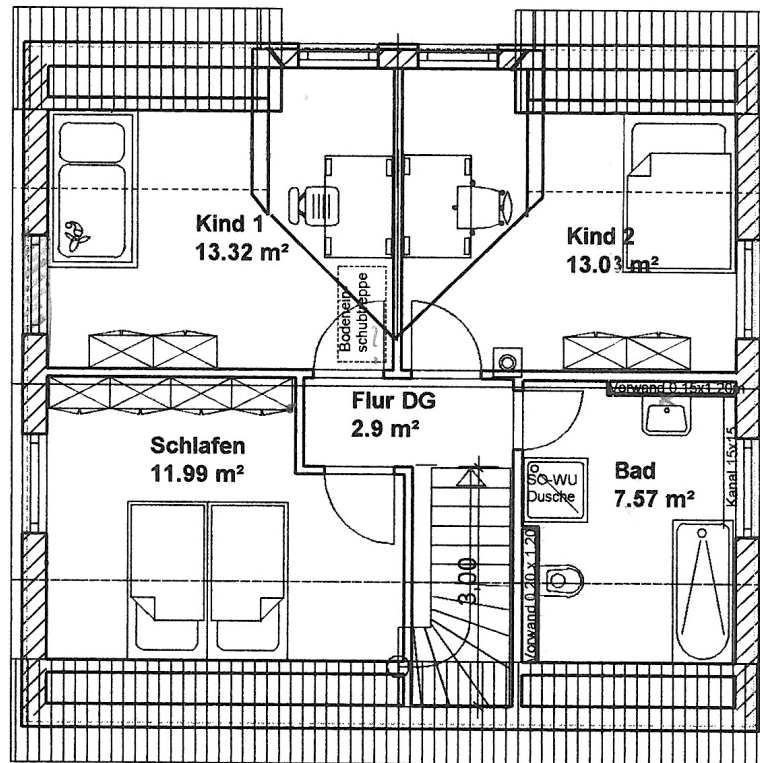
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

A first impression

Offered in a secret sale is this attractive property, a well-maintained detached house built in 2006, which impresses with its high-quality features, well-designed layout, and prime location. With approximately 128 m² of living space on a generous plot of approximately 634 m², this house offers ideal conditions for couples or families who value comfort, modern design, and a secure residential area. The house boasts an open-plan living and dining area, flooded with natural light through large windows. A highlight of the living area is undoubtedly the high-quality wood-burning stove, which not only provides pleasant warmth on cooler days but also creates a cozy atmosphere. The modern kitchen is equipped with contemporary appliances and impresses with its clean lines, ample storage space, and plenty of work surfaces – ideal for home cooks and cooking together. The kitchen opens onto the living area, allowing for easy communication and interaction with friends and family. From the living/dining area, you have direct access to the terrace, which, thanks to its roof, allows you to enjoy the outdoors regardless of the weather. On the west side, another inviting terrace awaits, perfect for soaking up the evening sun. The view of the spacious garden offers ample scope for individual design ideas, whether for leisure activities, lawns, or your own vegetable garden. The garden is secluded and therefore offers a high degree of privacy. Two garages complete the outdoor area, providing secure parking for your vehicles as well as additional storage space. With the additional storage rooms and sheds in the exterior, you certainly won't miss having a basement. The property has a total of 4.5 rooms (including a utility/storage room), including three comfortable bedrooms that can be used flexibly as bedrooms, children's rooms, offices, or guest rooms. The modern bathroom features both a bathtub and a shower, leaving nothing to be desired. A separate guest toilet is also available. Another highlight is the combination of central heating and underfloor heating in the bathroom, ensuring a comfortable indoor climate year-round. The house was built to a high standard, both in terms of quality and energy efficiency, which has a positive impact on energy consumption and the indoor climate. Extensive modernization work was carried out between 2015 and 2024 on the facade, flooring, patio roof, garden shed, garden fence, and paintwork, giving the property a very well-maintained and contemporary appearance. Whether as your primary residence or a place to relax with family and friends, this detached house offers a compelling overall package thanks to its high-quality construction, modern features, and comfortable layout. The modern kitchen, wood-burning stove, electric awning, high-quality garden shed, storage shed, and garages, with a total new cost of approximately €50,000, are already included in the purchase price. The covered south-facing terrace is included at 50% and the west-facing terrace at 25% in the living area calculation. The house can be occupied from spring 2026 onwards,

subject to agreement. See for yourself and arrange a viewing appointment. We look forward to providing you with more detailed information or to personally presenting this well-maintained property to you.

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

Details of amenities

massive Bauweise
Kaminofen
Fußbodenheizung im Bad
Bad mit Wanne und Dusche (Flacheinstieg)
sparsame Gasheizung
offene, moderne Küche
moderne Fliesen- und Vinylböden
helle Türen
Drücker in Edelstahl und Aluminium
Rolläden
Satelitenanlage
Terrassenüberdachung
elektrische Markise
großzügiges Gartenhaus
überdachter Zugang
zwei Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen
zusätzlicher Stauraum über der Garage

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

All about the location

Schwifting besticht als idyllische, ländliche Gemeinde mit einem besonders sicheren und familienfreundlichen Umfeld. Die ruhige Atmosphäre und die naturnahe Lage bieten eine ideale Grundlage für ein harmonisches Leben inmitten einer stabilen Immobilienmarktsituation. Trotz der beschaulichen Größe profitiert Schwifting von einer sehr guten Anbindung an die nahegelegenen Städte Landsberg am Lech, Augsburg und München, was den Alltag für Familien angenehm und flexibel gestaltet.

Die Gemeinde selbst überzeugt durch ihren dörflichen Charme und eine enge Gemeinschaft, die besonders Familien ein Gefühl von Geborgenheit und Zusammenhalt schenkt. Hier finden Kinder einen sicheren Raum zum Aufwachsen, während Eltern die Vorzüge eines naturnahen Lebensstils mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen genießen können.

Für Familien sind vor allem die vielfältigen Bildungsangebote in der Umgebung von großer Bedeutung: So sind Kindergärten wie St. Margareta in nur etwa sechs Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in Landsberg am Lech innerhalb von circa 10 Minuten bequem mit dem Bus oder dem Auto erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen, das Klinikum in Landsberg und verschiedene Apotheken gesichert.

Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine familienfreundliche und ruhige Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar, und der nahegelegene Polo Club sowie das Cineplex Penzing bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten für gemeinsame Familienaktivitäten. Einkaufsmöglichkeiten wie der Dorf- und Hofladen und die Biogärtnerei sind ebenfalls fußläufig erreichbar und unterstreichen den naturnahen Lebensstil. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in nur wenigen Gehminuten gewährleistet, sodass auch Pendler und Familienmitglieder ohne eigenes Fahrzeug flexibel unterwegs sind.

Für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine naturnahe Umgebung legen, bietet Schwifting somit einen idealen Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich Lebensqualität, Geborgenheit und eine ausgewogene Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25142044 - 86940 Schwifting

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com