

Schwifting

## Casa unifamiliar en excelente ubicación

Número de propiedad: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

PRECIO DE COMPRA: 780.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 634 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25142044          |
| Superficie habitable | ca. 128 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4.5               |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 2006              |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje        |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 780.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2022                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 33 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea                                      |

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 73.50 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 29.09.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2006                   |

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propiedad





Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propiedad



Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propiedad





Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propiedad





Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

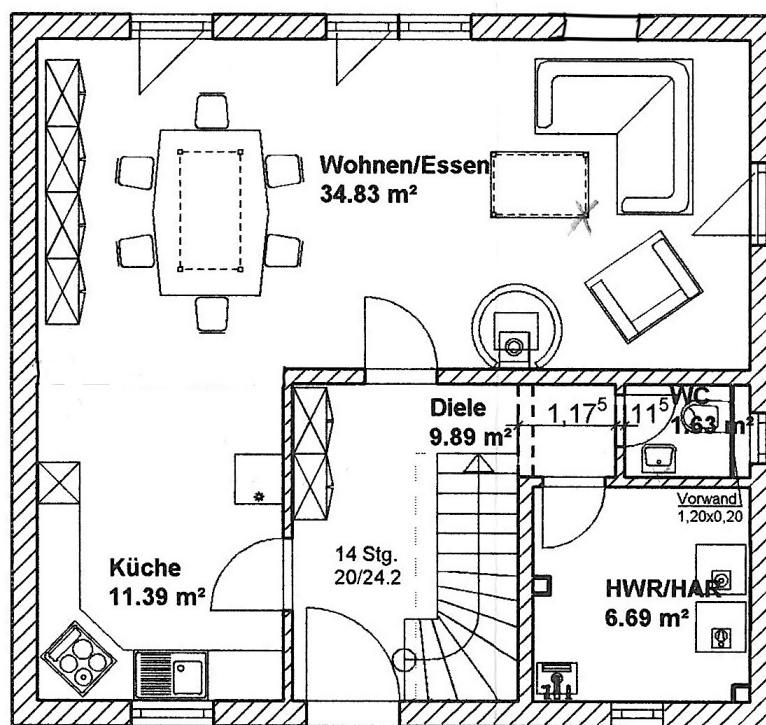
kontaktieren Sie  
uns gerne

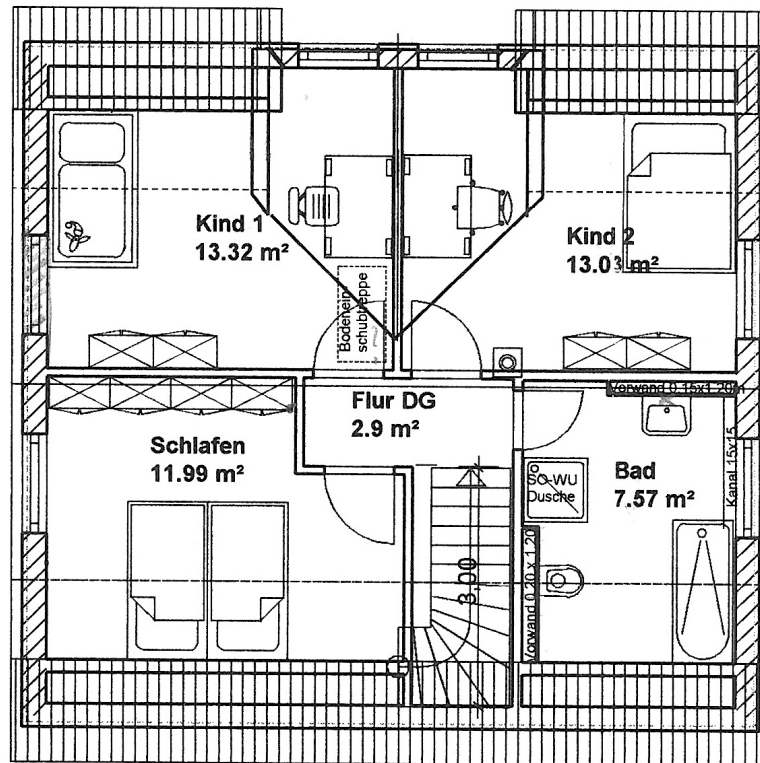
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwiffling

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## Una primera impresión

Se ofrece en venta secreta esta atractiva propiedad, una casa unifamiliar bien mantenida, construida en 2006, que impresiona por sus características de alta calidad, su distribución impecable y su ubicación privilegiada. Con aproximadamente 128 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una amplia parcela de aproximadamente 634 m<sup>2</sup>, esta casa ofrece las condiciones ideales para parejas o familias que valoran la comodidad, el diseño moderno y una zona residencial segura. La casa cuenta con un salón-comedor de planta abierta, inundado de luz natural a través de grandes ventanales. Un punto destacado del salón es, sin duda, la estufa de leña de alta calidad, que no solo proporciona un calor agradable en los días más fríos, sino que también crea un ambiente acogedor. La moderna cocina está equipada con electrodomésticos modernos e impresiona por sus líneas limpias, amplio espacio de almacenamiento y amplias encimeras, ideal para cocinar en casa y para compartir. La cocina se abre al salón, lo que facilita la comunicación con amigos y familiares. Desde el salón-comedor se accede directamente a la terraza, que, gracias a su techo, permite disfrutar del aire libre independientemente del clima. En el lado oeste, le espera otra acogedora terraza, perfecta para disfrutar del sol del atardecer. Las vistas al espacioso jardín ofrecen un amplio abanico de ideas de diseño personalizadas, ya sea para actividades de ocio, césped o su propio huerto. El jardín está aislado y, por lo tanto, ofrece un alto grado de privacidad. Dos garajes completan la zona exterior, ofreciendo aparcamiento seguro para sus vehículos, así como espacio de almacenamiento adicional. Con los trasteros y cobertizos adicionales en el exterior, sin duda no echará de menos un sótano. La propiedad cuenta con un total de 4,5 habitaciones (incluyendo un lavadero/trastero), incluyendo tres cómodos dormitorios que pueden usarse flexiblemente como dormitorios, habitaciones infantiles, oficinas o habitaciones de invitados. El moderno baño cuenta con bañera y ducha, lo que satisface todas las necesidades. También hay un aseo de invitados independiente. Otro punto a destacar es la combinación de calefacción central y suelo radiante en el baño, que garantiza un clima interior confortable durante todo el año. La casa se construyó con altos estándares de calidad y eficiencia energética, lo que repercute positivamente en el consumo energético y el clima interior. Entre 2015 y 2024 se llevaron a cabo importantes obras de modernización en la fachada, el suelo, la azotea, la caseta de jardín, la valla y la pintura, lo que le confiere a la propiedad un aspecto contemporáneo y muy bien cuidado. Ya sea como residencia principal o como lugar de relax con familiares y amigos, esta casa unifamiliar ofrece una atractiva combinación gracias a su construcción de alta calidad, sus modernas características y su cómoda distribución. La cocina moderna, la estufa de leña, el todo eléctrico, la caseta de jardín de alta calidad, el trastero y los garajes, con un coste total de aproximadamente 50.000 €, ya están incluidos en el precio

de compra. La terraza cubierta orientada al sur está incluida al 50% y la terraza orientada al oeste al 25% en el cálculo de la superficie habitable. La casa podrá habitarse a partir de la primavera de 2026, previo acuerdo. Consúltela y concierte una visita. Estaremos encantados de proporcionarle información más detallada o de presentarle personalmente esta propiedad en perfecto estado.

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25142044 - 86940 Schwifting

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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