

Schwifting

# Maison individuelle dans un emplacement exceptionnel

CODE DU BIEN: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 634 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

- 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: 25142044 - 86940 Schwifting**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25142044        |
| Surface habitable      | ca. 128 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 4.5             |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 2006            |
| Place de stationnement | 2 x Garage      |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 780.000 EUR   |
| Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2022  |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Surface de plancher          | ca. 33 m²   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée  |

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                                       |
|---|----------------------|---|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 73.50 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 29.09.2035           | Classement énergétique                                | C                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2006                                  |

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propriété



CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propriété





CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®

### GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

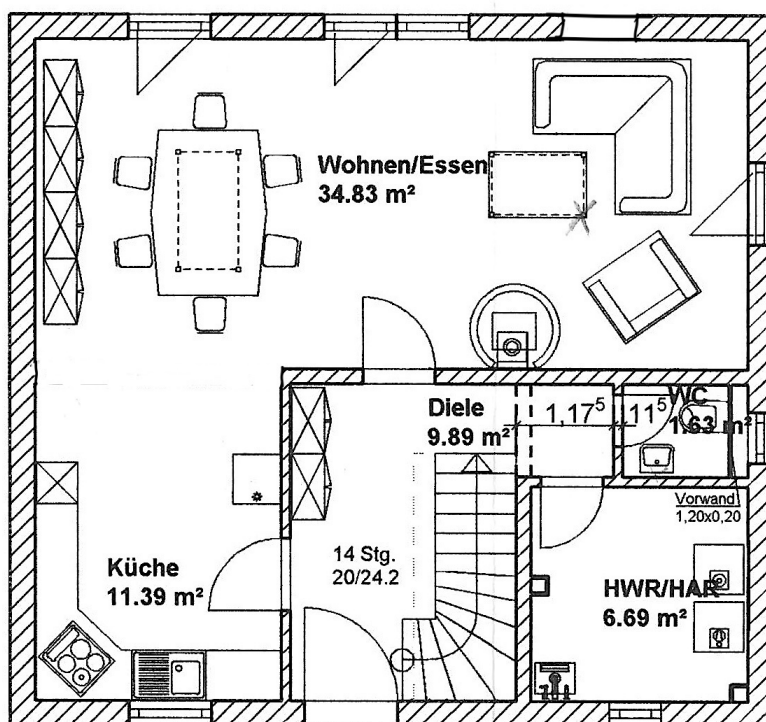
kontaktieren Sie  
uns gerne

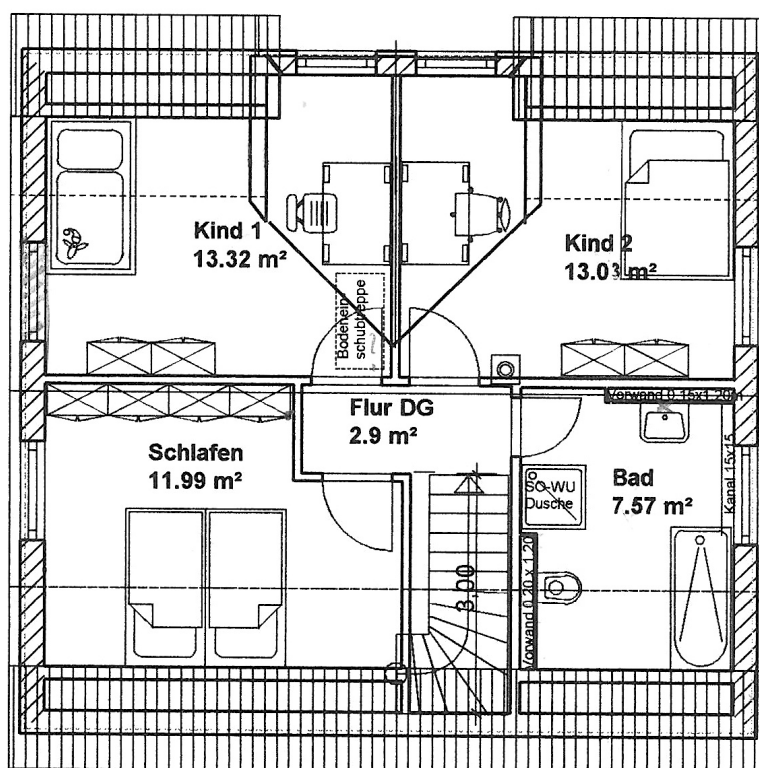
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

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

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## Plans d'étage





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: 25142044 - 86940 Schwifting**

## Une première impression

Proposée à la vente en exclusivité, cette charmante maison individuelle, construite en 2006 et en excellent état, séduit par ses prestations haut de gamme, son agencement bien pensé et son emplacement privilégié. Offrant environ 128 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 634 m<sup>2</sup>, cette maison est idéale pour les couples ou les familles recherchant confort, design moderne et tranquillité dans un quartier résidentiel sécurisé. Elle dispose d'un espace de vie ouvert et lumineux, baigné de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres. Le poêle à bois de haute qualité est sans conteste l'atout majeur de cet espace, apportant une chaleur agréable lors des journées plus fraîches et créant une ambiance chaleureuse. La cuisine moderne, équipée d'appareils électroménagers contemporains, impressionne par ses lignes épurées, ses nombreux rangements et son vaste plan de travail – un atout indéniable pour les passionnés de cuisine et les moments conviviaux. Ouverte sur le séjour, elle favorise les échanges et les moments de partage avec les proches. Depuis le séjour/salle à manger, on accède directement à la terrasse couverte, permettant de profiter du plein air en toute saison. Côté ouest, une autre terrasse accueillante vous invite à profiter des derniers rayons du soleil. La vue sur le vaste jardin offre de nombreuses possibilités d'aménagement, que ce soit pour des activités de loisirs, une pelouse ou un potager. Le jardin, à l'abri des regards, garantit une grande intimité. Deux garages complètent l'espace extérieur, offrant un stationnement sécurisé pour vos véhicules ainsi qu'un espace de rangement supplémentaire. Grâce aux remises et aux abris extérieurs, l'absence de sous-sol ne se fera certainement pas sentir. La propriété comprend 4,5 pièces (dont une buanderie/débaras), parmi lesquelles trois chambres confortables pouvant être aménagées en chambres, chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. La salle de bain moderne est équipée d'une baignoire et d'une douche, pour un confort optimal. Des toilettes séparées sont également disponibles. Autre atout : le chauffage central et le chauffage au sol dans la salle de bain assurent un confort thermique idéal toute l'année. La maison a été construite avec des matériaux de haute qualité et une excellente efficacité énergétique, ce qui contribue à réduire la consommation d'énergie et à améliorer le confort thermique intérieur. D'importants travaux de modernisation ont été réalisés entre 2015 et 2024 sur la façade, les sols, le toit de la terrasse, l'abri de jardin, la clôture et les peintures, conférant à la propriété une allure contemporaine et impeccable. Que ce soit comme résidence principale ou comme lieu de détente en famille ou entre amis, cette maison individuelle offre un ensemble attractif grâce à sa construction de haute qualité, ses équipements modernes et son agencement confortable. La cuisine moderne, le poêle à bois, le store électrique, l'abri de jardin de qualité, le cabanon et les garages, d'une valeur totale d'environ 50 000 €, sont déjà inclus dans le prix d'achat. La

terrasse couverte exposée sud est prise en compte à 50 % et la terrasse exposée ouest à 25 % dans le calcul de la surface habitable. La maison sera habitable à partir du printemps 2026, sous réserve d'accord. Venez la découvrir et prenez rendez-vous pour une visite. Nous serons ravis de vous fournir des informations plus détaillées ou de vous présenter personnellement cette propriété en parfait état.

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25142044 - 86940 Schwifting

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

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

---

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