

Schwifting

Maison individuelle dans un emplacement exceptionnel

CODE DU BIEN: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128 m² • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 634 m²

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	Prix d'achat	780.000 EUR
Surface habitable	ca. 128 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4.5	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2006	Surface de plancher	ca. 33 m ²
Place de stationnement	2 x Garage	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		
Certification énergétique valable jusqu'au	29.09.2035	Consommation finale d'énergie	73.50 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		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

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

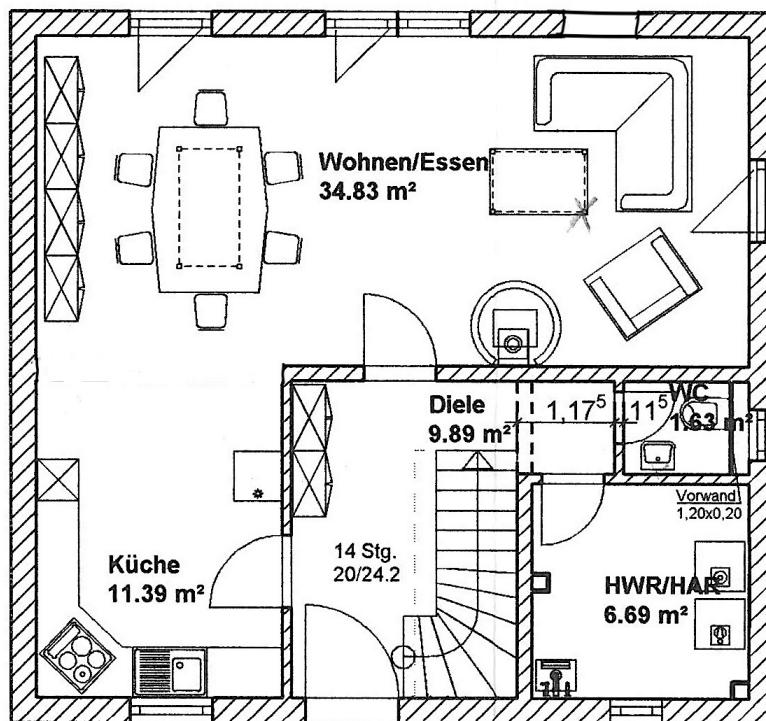
kontaktieren Sie
uns gerne

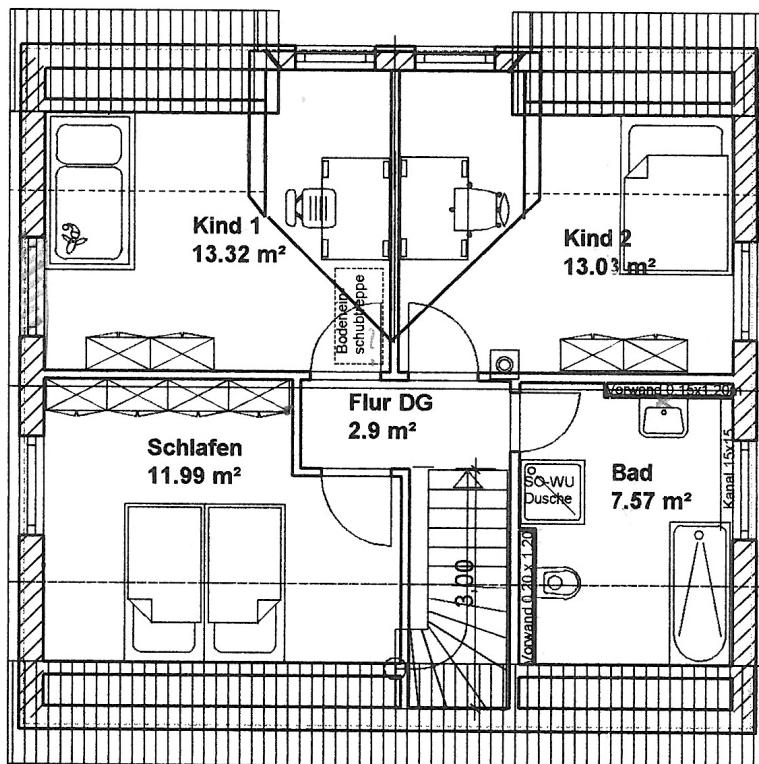
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

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 m² de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 634 m², 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/débarras), 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/(m²*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

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

www.von-poll.com