

Schwifting

Családi ház nagyszeru helyen

VP azonosító: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.comVÉTELÁR: 780.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128 m² • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 634 m²

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Áttekintés

VP azonosító	25142044
Hasznos lakótér	ca. 128 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2006
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	780.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 33 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	29.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	73.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2006

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Az ingatlan



VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Az ingatlan



VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Az ingatlan



VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Az ingatlan



VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

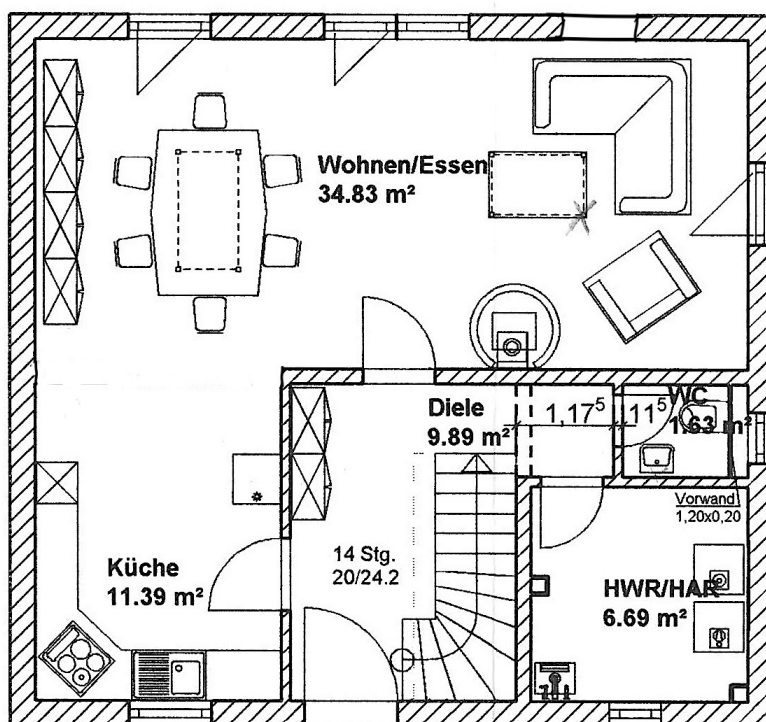
kontaktieren Sie
uns gerne

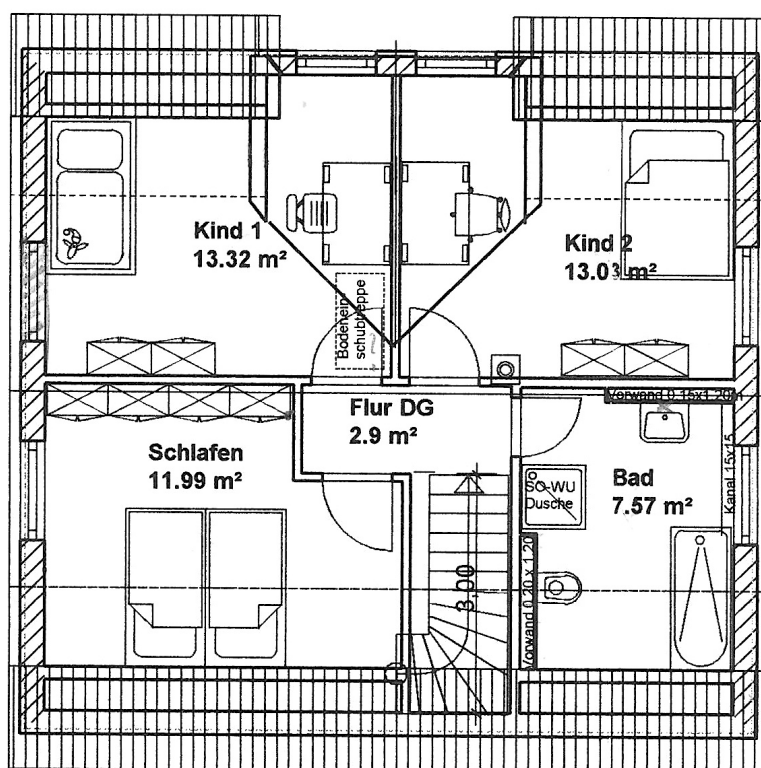
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Az első benyomás

Titkos eladásra kínálják ezt a vonzó ingatlant, egy 2006-ban épült, jól karbantartott családi házat, amely lenyugózo minőségi jellemzőivel, jól megtervezett elrendezésével és kiváló elhelyezkedésével. A nagyjából 634 m²-es nagyméretű telken található, körülbelül 128 m² lakóterülettel rendelkező ház ideális feltételeket kínál párok vagy családok számára, akik értékelik a kényelmet, a modern dizájnt és a biztonságos lakóövezetet. A ház nyitott terü nappalival és étkezővel büszkélkedhet, amelyet a nagy ablakokon keresztül természetes fény áraszt el. A nappali egyik fénypontja kétségtelenül a kiváló minőségű fatüzelésű kályha, amely nemcsak kellemes meleget biztosít a hűvösebb napokon, hanem otthonos hangulatot is teremt. A modern konyha kortárs gépekkel van felszerelve, és letisztult vonalaival, boséges tárolóhelyével és rengeteg munkafelületével nyugodt le – ideális otthoni főzéshez és közös főzéshez. A konyha a nappaliba nyílik, lehetővé téve a könnyű kommunikációt és interakciót a barátokkal és a családdal. A nappali/étkezőből közvetlen hozzáférés van a teraszhoz, amely a tetőnek köszönhetően lehetővé teszi, hogy az időjárástól függetlenül élvezze a szabadban tartózkodást. A nyugati oldalon egy másik hívogató terasz várja a vendégeket, amely tökéletes az esti napsütésben való gyönyörködésre. A tágas kertre nyíló kilátás boséges teret kínál az egyedi tervezési ötleteknek, legyen szó szabadidős tevékenységekről, gyepfelületekről vagy saját veteményeskertről. A kert eldugott, így nagyfokú magánéletet biztosít. Két garázs teszi teljessé a kültéri területet, biztonságos parkolást biztosítva a járművek számára, valamint további tárolóhelyet. A külső részen található további tárolóhelyiségekkel és fészerekkel biztosan nem fog hiányozni egy pince sem. Az ingatlanban összesen 4,5 szoba található (beleértve egy háztartási/tárolóhelyiséget), köztük három kényelmes hálószoba, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A modern fürdőszobában kád és zuhanyzó is található, így minden igényt kielégít. Külön vendég WC is rendelkezésre áll. További elony a központi fűtés és a padlófűtés kombinációja a fürdőszobában, amely egész évben kellemes beltéri klímát biztosít. A házat magas színvonalon építették, mind minőség, mind energiahatékonyság szempontjából, ami pozitív hatással van az energiafogyasztásra és a beltéri klímára. 2015 és 2024 között kiterjedt modernizációs munkálatokat végeztek a homlokzaton, a padlóburkolaton, a terasztetőn, a kerti fészeren, a kerítésen és a festésen, így az ingatlan nagyon jól karbantartott és modern megjelenést kapott. Akár elsődleges lakóhelyként, akár a családdal és barátokkal való kapcsolódás helyszínéül szolgál, ez a családi ház lenyugózo összképet kínál a kiváló minőségű kivitelezésnek, a modern funkcióknak és a kényelmes elrendezésnek köszönhetően. A modern konyha, a fatüzelésű kályha, az elektromos napellenző, a kiváló minőségű kerti fészer, a tároló és a garázsok, amelyek teljes új ára körülbelül 50 000 euró, már benne

vannak a vételárban. A fedett, déli fekvésű terasz 50%-ban, a nyugati fekvésű terasz pedig 25%-ban szerepel a lakóterület kiszámításakor. A ház 2026 tavaszától költözhető be, megállapodás szerint. Gyozodjon meg róla személyesen, és egyeztessen időpontot a megtekintésre. Várjuk, hogy részletesebb információkkal szolgálhassunk, vagy személyesen is bemutatathassuk Önnek ezt a jól karbantartott ingatlant.

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25142044 - 86940 Schwifting

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com