

Schwifting

Casa indipendente in ottima posizione

Codice oggetto: 25142044

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 780.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 634 m²

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25142044
Superficie netta	ca. 128 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	780.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 33 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	73.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

La proprietà



Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

La proprietà



Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

La proprietà



Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

La proprietà



Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

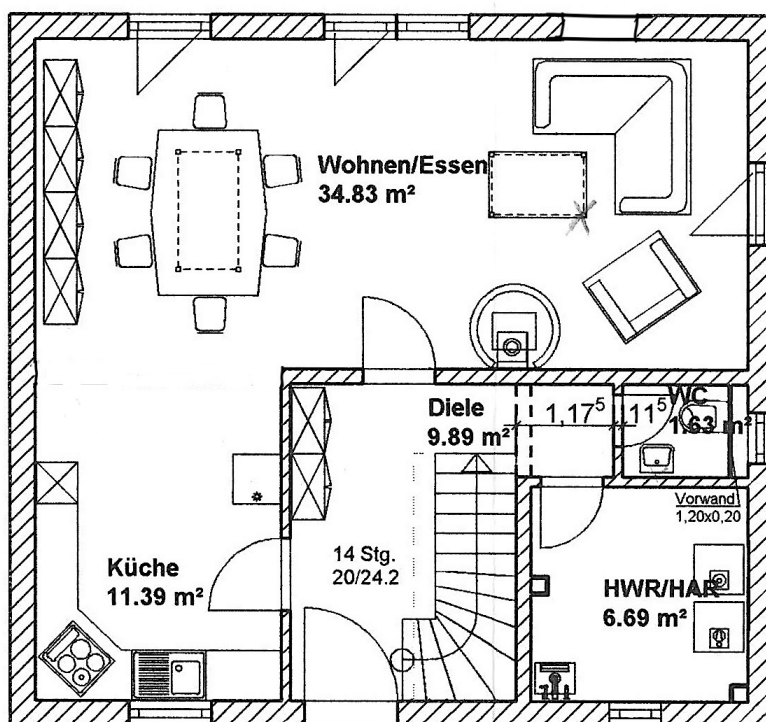
kontaktieren Sie
uns gerne

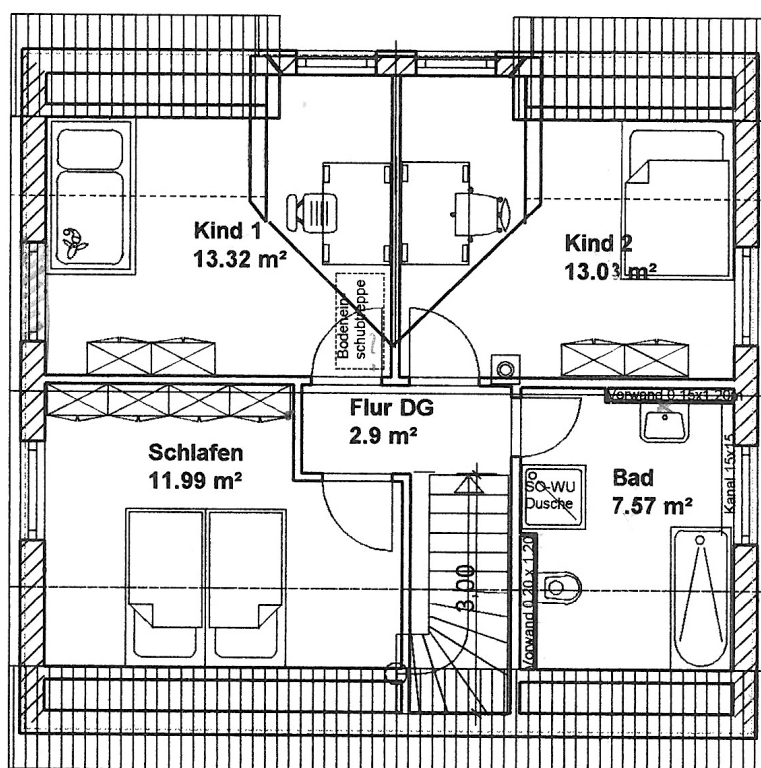
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

www.von-poll.com

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Una prima impressione

Questa affascinante proprietà, una casa indipendente ben tenuta costruita nel 2006, è offerta in vendita segreta e colpisce per le sue caratteristiche di alta qualità, la disposizione ben progettata e la posizione privilegiata. Con circa 128 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 634 m², questa casa offre le condizioni ideali per coppie o famiglie che apprezzano il comfort, il design moderno e una zona residenziale sicura. La casa vanta una zona giorno e pranzo open space, inondata di luce naturale grazie alle ampie finestre. Un punto forte della zona giorno è senza dubbio la stufa a legna di alta qualità, che non solo fornisce un piacevole calore nelle giornate più fredde, ma crea anche un'atmosfera accogliente. La moderna cucina è dotata di elettrodomestici moderni e colpisce per le sue linee pulite, l'ampio spazio di stoccaggio e le numerose superfici di lavoro, ideali per cucinare a casa e per cucinare in compagnia. La cucina si apre sulla zona giorno, consentendo una facile comunicazione e interazione con amici e familiari. Dalla zona giorno/pranzo si ha accesso diretto alla terrazza che, grazie al tetto, permette di godersi l'aria aperta indipendentemente dal tempo. Sul lato ovest, vi attende un'altra invitante terrazza, perfetta per godersi il sole serale. La vista sull'ampio giardino offre ampio spazio per idee di design personalizzate, che si tratti di attività ricreative, prati o del vostro orto. Il giardino è appartato e quindi offre un elevato grado di privacy. Due garage completano l'area esterna, offrendo un parcheggio sicuro per i vostri veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. Con i ripostigli e le tettoie aggiuntivi all'esterno, non sentirete certo la mancanza di una cantina. La proprietà dispone di un totale di 4,5 locali (incluso un ripostiglio/ripostiglio), tra cui tre comode camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camere da letto, camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il moderno bagno è dotato sia di vasca che di doccia, soddisfacendo ogni desiderio. È disponibile anche un WC separato per gli ospiti. Un altro punto di forza è la combinazione di riscaldamento centralizzato e riscaldamento a pavimento nel bagno, che garantisce un clima interno confortevole tutto l'anno. La casa è stata costruita secondo elevati standard, sia in termini di qualità che di efficienza energetica, il che ha un impatto positivo sul consumo energetico e sul clima interno. Tra il 2015 e il 2024 sono stati eseguiti ampi lavori di ammodernamento che hanno interessato la facciata, i pavimenti, il tetto del patio, la casetta da giardino, la recinzione del giardino e la tinteggiatura, conferendo alla proprietà un aspetto molto curato e contemporaneo. Che si tratti della vostra residenza principale o di un luogo dove rilassarvi con la famiglia e gli amici, questa casa indipendente offre un pacchetto completo convincente grazie alla sua costruzione di alta qualità, alle caratteristiche moderne e alla disposizione confortevole. La cucina moderna, la stufa a legna, la tenda da sole elettrica, la casetta da giardino di alta qualità, il ripostiglio e i garage, per un costo totale di circa 50.000 euro, sono già inclusi nel

prezzo di acquisto. La terrazza coperta esposta a sud è inclusa al 50% nel calcolo della superficie abitabile e quella esposta a ovest al 25%. La casa può essere abitata dalla primavera del 2026, previo accordo. Convincetevi di persona e fissate un appuntamento per una visita. Saremo lieti di fornirvi informazioni più dettagliate o di presentarvi personalmente questa proprietà ben tenuta.

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25142044 - 86940 Schwifting

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305, 86899 Landsberg am Lech

Tel.: +49 8191 - 97 20 52 0

E-Mail: landsberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com