

Langerringen – Schwabmünchen

# Tolle Lage, für die Familie: wie neu! - Energieeffizienz A und Luft-Wärmepumpe

Property ID: 24122003



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

**PURCHASE PRICE: 858.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 388 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## At a glance

Property ID	24122003	Purchase Price	858.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	6.5	Equipment	Garden / shared use
Bedrooms	4.5		
Bathrooms	2		
Year of construction	2016		

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	38.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.12.2026	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property



Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property



Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property



Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property





Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property



Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property



Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

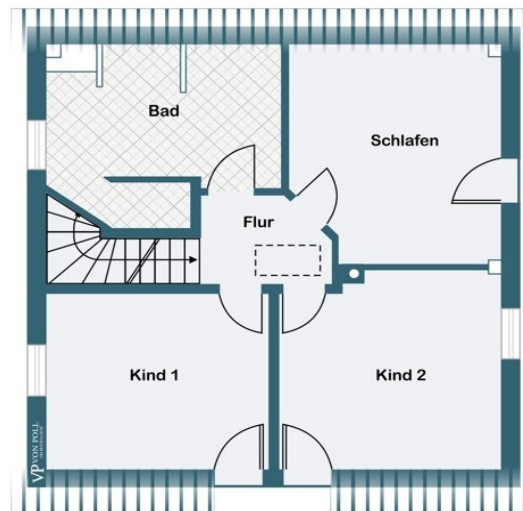
Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## The property

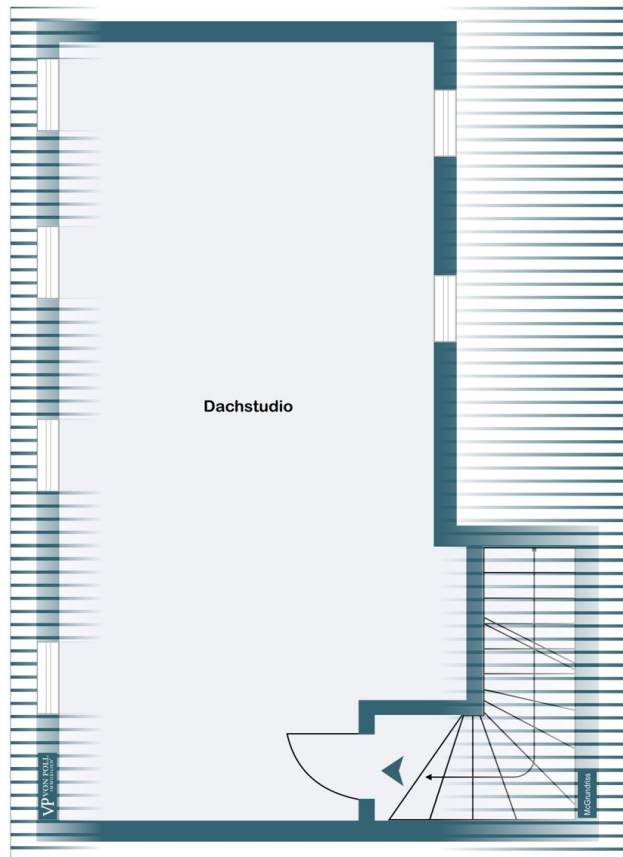


Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Floor plans



Obergeschoss



Dachstudio

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus ist perfekt geplant und ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche: Beste energetische Ausstattung, Luft-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, 3fach verglaste und wärmeisolierte Fenster, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, bodentiefe Fenster, modernes Bad mit Dusche und Badewanne, etc Einbauküche mit Speisekammer, großer Wohn- und Essbereich mit vorbereitetem Kamin, ausgebautes Dachgeschoss , das als Studio genutzt werden kann, modern angelegter Garten und zwei Einzelgaragen erfüllen höchste Erwartungen. Die Immobilie ist in jeder Hinsicht auf dem neuesten Stand der Technik, sehr gut ausgestattet und sofort bezugsbereit. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Details of amenities

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Luftwärmepumpe
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Fenster
- Parkett
- Kamin vorbereitet
- beste Energieeffizienzkategorie (A)
- Fingerprint-Einlass
- autom. Rolläden überall (auch im Keller und im ausgebauten Dachgeschoss)
- modernes Bad mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- wärmeisoliertes und ausgebauter Keller
- 2 vollwertige Zimmer im Untergeschoss als Büro/Gästezimmer
- 2 Einzelgaragen, jeweils mit elektrischem Tor



Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## All about the location

Die Gemeinde Langerringen mit seinen ca. 4000 Einwohner liegt ca 20 Kilometer südlich von Augsburg und ist nur 1km von Schwabmünchen entfernt. Hier wohnen Sie ruhig im Grünen und genießen durch die unmittelbare Nähe Schwabmüchens, dass alles in erreichbarer Nähe ist. Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie eine Metzgerei, eine Bäckerei, Banken, Ärzte, eine Grundschule und drei Kinderbetreuungseinrichtungen finden Sie vor Ort. Weiterführende Schulen und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten in Schwabmünchen oder im Nachbarort Untermeitingen. Der Bahnhof Schwabmünchen 4 km entfernt und mit öffentl. Verkehrsmitteln gut. erreichbar. Münchenpendler erreichen den Bahnhof in Kauffering mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Weitere Anschlüsse erreichen Sie in kurzer Fahrzeit über den Zubringer zur B 17 mit Anschluss an die A 8 im Norden oder im Süden an die A 96.

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.12.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 38.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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