

Langerringen – Schwabmünchen

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

????????? ??????????: 24122003



www.von-poll.com

???? ??????: 858.000 EUR • ??????????: ca. 140 m² • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 388 m²

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24122003	????? ???????	858.000 EUR
????????????	ca. 140 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4.5	?????????	???????
??????????	2	????????????	??????
????? ?????????????	2016	????????	??????

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	38.00 kWh/m ² a
?????????? ???????????????? ?????? ??	27.12.2026	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2016

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????



???????? ?????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ????????



???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?? ?????????

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2023

Top-Makler Augsburg

★★★★★

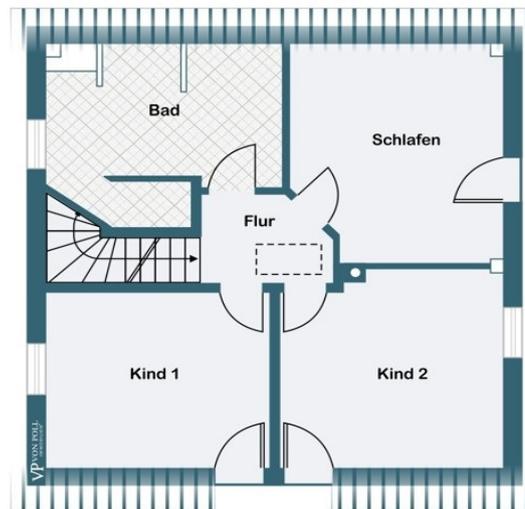
Höchstnote für

von Poll Immobilien

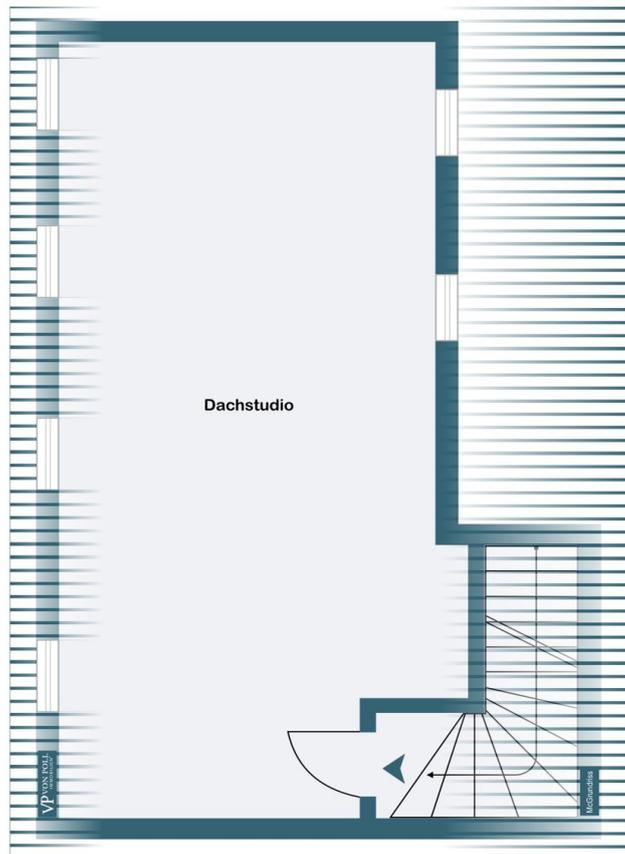
IM TEST: 3.169 Makler GÜLTIG BIS: 10/24

????????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

???????



Obergeschoss



Dachstudio

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

????????????????? ??? ??????????

- 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

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

??? ??? ??? ????????????

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 Kaufering 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.

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.12.2026.
Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die
Energieeffizienzklasse ist A.

???????? ??????????: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com