

Langerringen – Schwabmünchen

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

CODICE OGGETTO: 24122003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 858.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 6.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 388 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

- 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: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24122003	Prezzo d'acquisto	858.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4.5	Caratteristiche	Giardino / uso comune
Bagni	2		
Anno di costruzione	2016		

CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	38.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.12.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## La proprietà



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Augsburg**

★★★★★

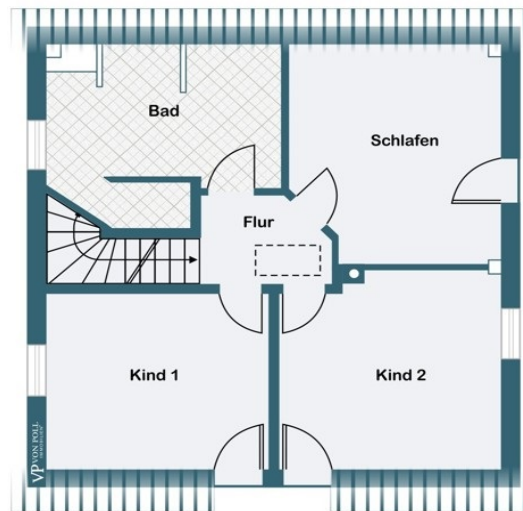
Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

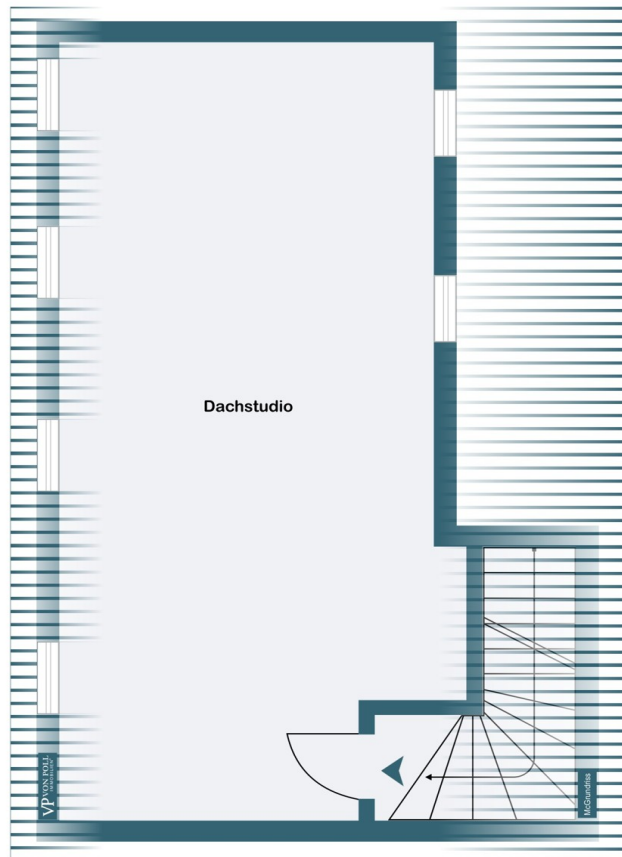
IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Planimetrie



Obergeschoss



Dachstudio

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: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen**

## Dettagli dei servizi

- 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
- wärmegeämmter und ausgebauter Keller
- 2 vollwertige Zimmer im Untergeschoss als Büro/Gästezimmer
- 2 Einzelgaragen, jeweils mit elektrischem Tor



**CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24122003 - 86853 Langerringen – Schwabmünchen

## Partner di contatto

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

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augusta

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)