

Hettenshausen / Winden

# Wohlfühlatmosphäre im Grünen mit guter Verkehrsanbindung

Objektnummer: 26149009



**KAUFPREIS: 800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 870 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26149009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>800.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 183 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

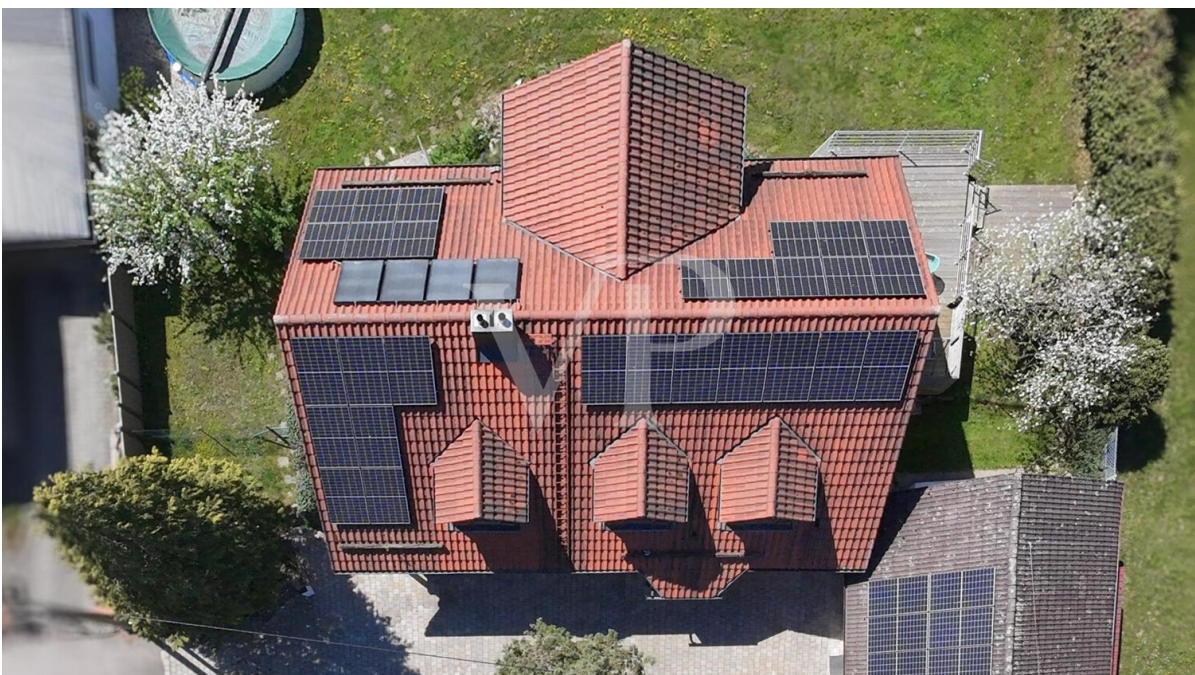
Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Endenergiebedarf	<b>97.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>02.04.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>C</b>
Befuerung	<b>Elektro</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2004</b>

Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses im Jahr 2004 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich als ein modernes Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 183 m<sup>2</sup>, verteilt auf insgesamt vier Zimmer. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 870 m<sup>2</sup>, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet.

Die Wohnfläche ist so konzipiert, dass ein ausgeprägtes Raumgefühl entsteht. Mit insgesamt vier Zimmern werden Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geboten – sei es als Wohnbereich, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zur individuellen Gestaltung nach Ihren Bedürfnissen. Drei der Räume sind als Schlafzimmer ausgewiesen, was diese Immobilie ideal für unterschiedliche Bedürfnisse macht, beispielsweise für Familien, als Rückzugsort für Paare oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Jahr 2024 wurde eine Photovoltaik Anlage mit einer Leistung von ca. 14 kW<sub>p</sub> installiert und unterstützt einen niedrigen Stromverbrauch.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Einfamilienhaus mit ca. 183 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem etwa 870 m<sup>2</sup> großen Grundstück kennen zu lernen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Wohnlage im Ortsteil Winden der Gemeinde Hettenshausen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm. Die Umgebung überzeugt durch ihren naturnahen Charakter und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm.

In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Pfaffenhofen, das mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereithält. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung sind bequem und schnell erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist besonders attraktiv: Über die nahegelegene Bundesautobahn A9 besteht eine zügige Verbindung in Richtung München und Nürnberg. Ergänzend sorgt der Bahnhof Pfaffenhofen für eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Einrichtungen wie der Grundschule Pfaffenhofen, der Georg-Hipp-Realschule sowie dem Schyren-Gymnasium. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen im nahen Umfeld gewährleisten eine optimale Betreuung auch für die jüngsten Bewohner.

Insgesamt bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer zugleich hervorragend erreichbaren urbanen Infrastruktur.

### **Verkehrsanbindung:**

A9 (Anschlussstelle Pfaffenhofen) ca. 10 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten

Bahnhof Pfaffenhofen (Ilm) ca. 6 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten

Flughafen München ca. 45 km | Fahrzeit ca. 35 Minuten

München ca. 70 km | Fahrzeit ca. 50 Minuten

Ingolstadt ca. 25 km | Fahrzeit ca. 20 Minuten

Regensburg ca. 85 km | Fahrzeit ca. 60 Minuten

Nürnberg ca. 110 km | Fahrzeit ca. 75 Minuten

### **Schulen:**

Grundschule Pfaffenhofen ca. 7 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten

Georg-Hipp-Realschule Pfaffenhofen ca. 7 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten

Schyren-Gymnasium Pfaffenhofen ca. 8 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten

**Kindergärten / Kitas:****Kindergarten St. Johannes Hettenshausen ca. 4 km | Fahrzeit ca. 5 Minuten****Kindergarten Maria Rast Pfaffenhofen ca. 6 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten****Einkaufsmöglichkeiten:****REWE (Pfaffenhofen) ca. 6 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten****EDEKA (Pfaffenhofen) ca. 7 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten****dm-drogerie markt (Pfaffenhofen) ca. 6 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten****Wochenmarkt Pfaffenhofen ca. 6 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten**

**Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26149009 - 85304 Hettenshausen / Winden**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Uwe Wagner**

---

**Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**Tel.: +49 8441 – 78 92 687**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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