

Pfaffenhofen an der Roth

# Familienfreundlich, einzigartig und geräumig

*Objektnummer: 26069001*



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

**KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 574 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26069001	Kaufpreis	497.000 EUR
Wohnfläche	ca. 136 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1952		

Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	160.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
ulm@von-poll.com | www.von-poll.com/ulm

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

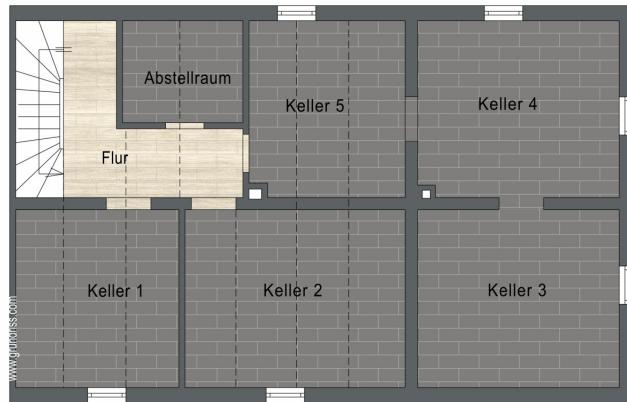
## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt in ruhiger Ortsrandlage und bietet einen freien, unverbaubaren Panoramablick über Felder und Grünflächen.

Die Immobilie überzeugt durch vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten im Innenbereich. Raumaufteilung und Wohnkonzepte lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen. Ein Anbau aus dem Jahr 1980 erweitert das Platzangebot sinnvoll.

Sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss befinden sich moderne Einbauküchen mit hochwertigen Geräten, zeitlosem Design und großzügigem Stauraum. Jede Etage verfügt über ein großes, helles Badezimmer mit moderner Sanitärtechnik, Dusche und Badewanne sowie hochwertigen Armaturen. Großzügige Fensterfronten sorgen in allen Räumen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Die Haustechnik ist überwiegend zentral im Technikraum im Keller untergebracht; sämtliche technischen Komponenten befinden sich in einem separaten Kellerraum. In einem weiteren Raum besteht die Möglichkeit, einen Schwedenofen zu installieren.

Zudem verfügt das Haus über zwei Kamine.

Der Außenbereich bietet eine Doppelgarage mit Netzwerkanschluss und Wallbox sowie drei zusätzliche Stellplätze. Seitlich der Garage steht weiterer Stauraum zur Verfügung. Im angrenzenden Schuppen finden ein Anhänger, Gartengeräte und diverses Zubehör ausreichend Platz. Drei weitere abgeteilte Räume sind mit Starkstrom ausgestattet.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen ein. Eine ca. 16 m<sup>2</sup> große Terrasse befindet sich direkt am Schuppen und bietet ideale Voraussetzungen für gemütliche Stunden im Freien.

**Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Ausstattung und Details

- Redundante Heizung, Pellettheizung, Scheitholzvergaser, Solar- Heizungsunterstützung mit ökologischen Betriebsstoffen 2009
- Solarthermie Südseite 2010
- PV-Anlage mit Inselbetrieb und Schwarzstartfähigkeit 2020
- Dach 2010
- Fenster Dreifachverglasung 2010
- Entkalkungsanlage 2019
- Wallbox
- Starkstromanschluss

**Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Alles zum Standort

Pfaffenhofen an der Roth besticht als wachsender, familienfreundlicher Standort mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die großzügigen Grundstücke und die niedrige Bevölkerungsdichte bieten Raum für ein entspanntes und naturnahes Leben, während die Nähe zum dynamischen Neu-Ulm eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Angebote und Arbeitsplätze gewährleistet. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A8 erleichtert zudem den Pendelverkehr und macht Pfaffenhofen an der Roth zu einem idealen Wohnort für Familien, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Die Umgebung bietet ein besonders familienfreundliches Lebensgefühl, das durch eine solide Bildungs- und Gesundheitsversorgung geprägt ist. In Pfaffenhofen an der Roth finden Familien ein vertrauensvolles Umfeld. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen fördert ein aktives und soziales Miteinander, das gerade für Familien von großer Bedeutung ist.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindertagesstätten wie St. Martin und St. Monika liegen nur etwa acht bis neun Minuten zu Fuß entfernt, während die Hermann-Köhl-Grund- und Mittelschule in rund elf Minuten erreichbar ist. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Hausärzte, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich in einem Radius von sieben bis acht Minuten zu Fuß und garantieren schnelle Hilfe im Krankheitsfall. Für die tägliche Versorgung bieten mehrere Supermärkte, darunter REWE und PENNY, eine bequeme Erreichbarkeit in maximal zehn Minuten zu Fuß. Kulinarisch laden gemütliche Restaurants und Cafés wie die Römertaverne oder das Fiddler's Green Irish Pub zum Verweilen ein und schaffen Raum für gemeinsame Familienmomente. Freizeitaktivitäten werden durch zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bereichert, die in nur sieben bis neun Minuten zu Fuß erreichbar sind und Kindern sowie Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen wie Rudolf-Diesel-Straße und Espach, die jeweils nur drei Minuten zu Fuß entfernt sind, hervorragend gewährleistet und erleichtert Ausflüge in die Umgebung. Für Familien, die Wert auf eine naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Pfaffenhofen an der Roth als ein Ort, der Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven auf einzigartige Weise vereint.

**Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## 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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

**Objektnummer: 26069001 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

---

Turmstraße 13, 89073 Ulm  
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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