

Pfaffenhofen an der Ilm

# Helle 3,5-Zimmer-Wohnung in zentraler Wohnlage

Objektnummer: 26149016



KAUFPREIS: 384.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Auf einen Blick

Objektnummer	26149016	Kaufpreis	384.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	1992	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	07.09.2028	Endenergieverbrauch	102.00 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



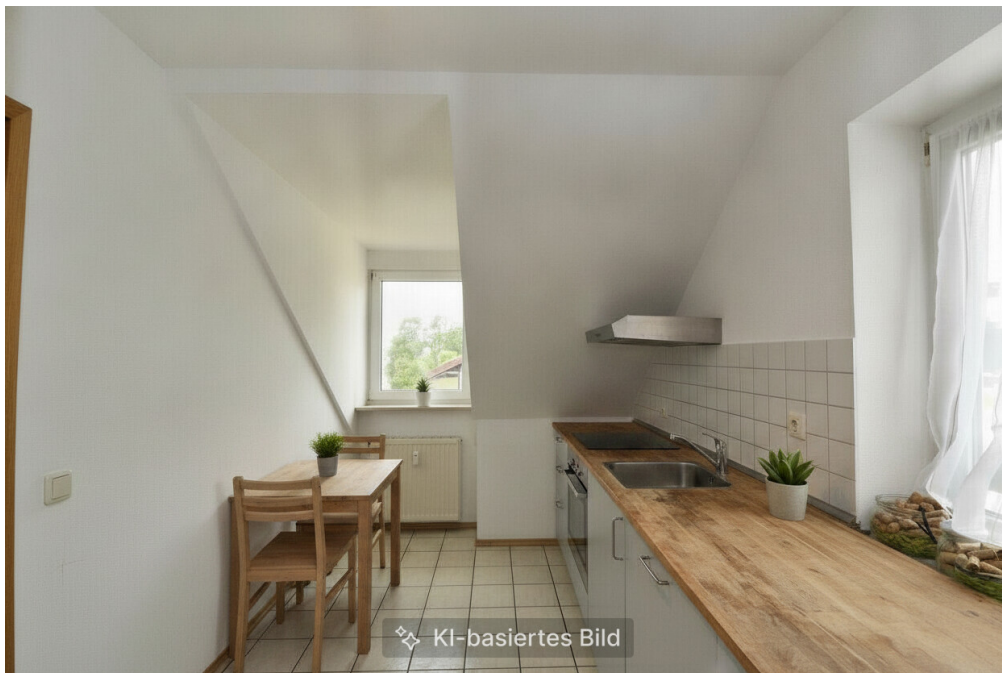
Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



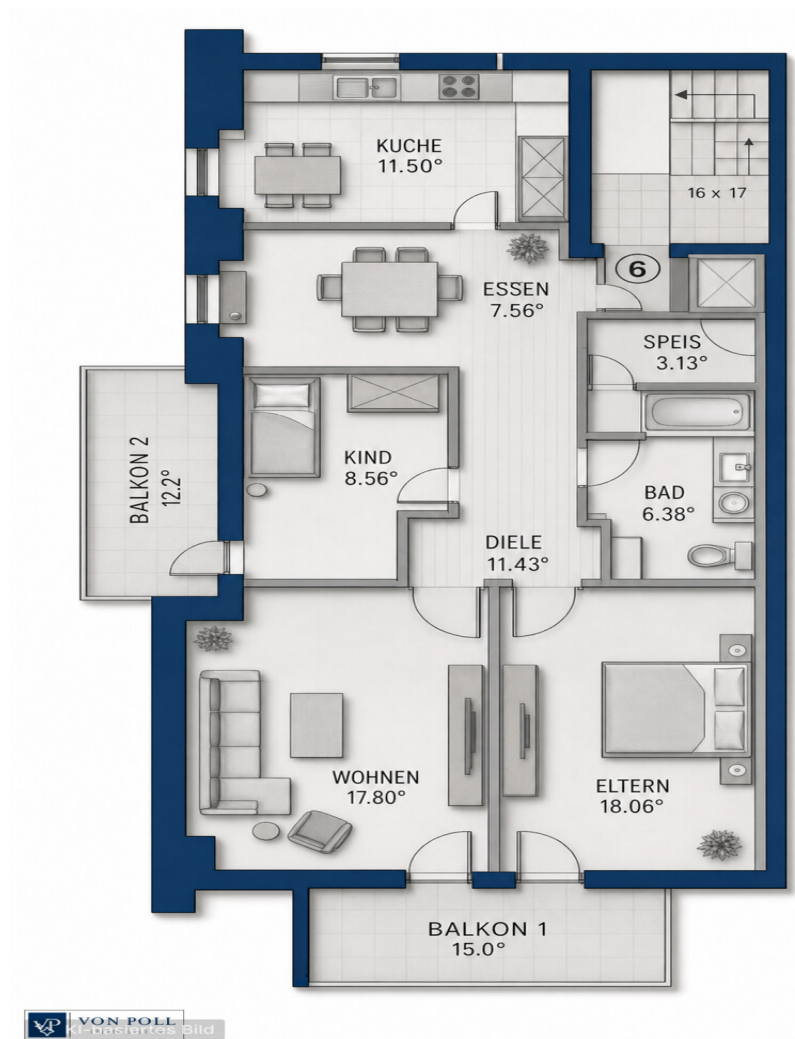
Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Grundrisse



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

**Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## **Ein erster Eindruck**

**Lichtdurchflutete 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon**

Die hier angebotene Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich in einem im Jahr 1992 erbauten Mehrfamilienhaus und eignet sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder als komfortabler Rückzugsort für Singles mit zusätzlichem Raumbedarf. Die Wohnung umfasst 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügig geschnittener Flur, von dem aus alle weiteren Räumlichkeiten zugänglich sind. Der Grundriss vermittelt ein angenehmes Raumgefühl, das durch die intelligente Anordnung von Wohn- und Schlafbereichen unterstrichen wird. In der Diele ist ausreichend Platz für Ihre Garderobe und weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden.

Das Wohnzimmer bildet mit ca. 18 m<sup>2</sup> den zentralen Mittelpunkt der Wohnung. Helle Wandfarben, große Fensterflächen und ein Zugang zum Balkon schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Das Zimmer ist geräumig genug für eine komfortable Sofalandschaft und bietet durch seine Form vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Angrenzend befindet sich das Elternschlafzimmer, das durch seine Größe die individuelle Möblierung zulässt. Der Raum besticht durch ein großes Fenster, das für angenehmes Tageslicht sorgt und einen ruhigen Rückzugsort gewährleistet. Das zweite Schlafzimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, bietet ebenfalls Zugang zu einem eigenen Balkon.

Der Küchenbereich ist dank geschickt platzierter Fenster lichtdurchflutet. Zusätzlich findet man Platz für einen Essbereich oder eine Frühstücksecke – ideal für gesellige Stunden im Alltag.

Das Badezimmer ist renovierungsbedürftig.

Hervorzuheben ist die gelungene Verbindung von Funktionalität und wohnlichem Ambiente, die dieser Wohnung ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit und Komfort verleiht. Eine ausgezeichnete Raumaufteilung, die attraktive Größe und der Baujahr-typische Zustand machen diese Immobilie zu einer interessanten Option für Interessenten, die Wert auf durchdachte Wohnlösungen legen.

Verschaffen Sie sich bei einer Besichtigung selbst einen Eindruck von den Vorzügen dieses ansprechenden Angebots. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Alles zum Standort

Pfaffenhofen an der Ilm liegt in Oberbayern, etwa 50 Kilometer nördlich von München und 40 Kilometer südlich von Ingolstadt. Die Stadt befindet sich im Tal der Ilm, einem Nebenfluss der Abens, und gehört zur Region Hallertau, die als größtes zusammenhängendes Hopfenanbaugebiet der Welt bekannt ist. Pfaffenhofen liegt an der Bahnstrecke München–Ingolstadt und ist durch die Autobahn A9 verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern, die sich durch das Ilmtal und die Hallertau ziehen. Durch seine Lage im bayerischen Voralpenland bietet Pfaffenhofen eine malerische Landschaft mit einer Mischung aus urbanem und ländlichem Charakter.

Pfaffenhofen an der Ilm besticht als lebendige und wirtschaftlich stabile Stadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer kontinuierlich wachsenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Nähe zu München, nur 45 Kilometer entfernt (Fahrzeit ca. 50 Minuten), verbindet urbanes Flair mit ländlicher Ruhe und schafft so eine ideale Grundlage für ein familienfreundliches Leben. Die hohe Lebensqualität, gepaart mit einer robusten regionalen Wirtschaft, macht Pfaffenhofen zu einem Ort, an dem Familien langfristig sicher und geborgen wohnen können.

Im Herzen der Stadt finden Familien ein Umfeld vor, das Sicherheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die geringe Bevölkerungsdichte und die naturnahe Lage laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und bieten Raum für eine gesunde Entwicklung der Kinder. Pfaffenhofen ist somit ein Ort, an dem sich junge Familien nicht nur wohlfühlen, sondern auch eine lebenswerte Zukunft gestalten können.

Die hervorragende Infrastruktur rund um Bildungseinrichtungen ist für Familien besonders wertvoll: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Grund- und Mittelschulen wie die Josef-Maria-Lutz-Grundschule oder die Georg-Hipp-Realschule, die mit ihrem vielfältigen Bildungsangebot beste Voraussetzungen für den schulischen Erfolg Ihrer Kinder schaffen. Kindergärten wie der Pfarrkindergarten St. Michael sind ebenfalls bequem erreichbar, sodass die Betreuung der Kleinsten sicher und unkompliziert gewährleistet ist. Die Nähe zu Ärzten und Apotheken – darunter erfahrene Allgemeinmediziner und Fachärzte – garantiert schnelle und verlässliche medizinische Versorgung, die gerade für Familien von großer Bedeutung ist. Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen wie der Spielplatz Ilminsel oder der Anastasia Fitness Club vielfältige Möglichkeiten, um gemeinsam aktiv zu sein und die Natur zu genießen.

**Kulinarisch verwöhnt die Stadt mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls optimal: Innerhalb von wenigen Minuten erreichen Sie die Bushaltestellen Scheyerer Straße und Lettnerstraße, und der Bahnhof Pfaffenhofen (Ilm) ist in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar – so sind auch Ausflüge in die Umgebung oder nach München unkompliziert möglich.**

**Zusätzlich ist Pfaffenhofen mit folgenden Entfernungen und Fahrzeiten gut an wichtige Zentren angebunden:**

**München ca. 53 km / ca. 45 Min. mit dem Auto**

**Flughafen München ca. 44 km / ca. 40 Min. mit dem Auto**

**Ingolstadt ca. 40 km / ca. 40 min. mit dem Auto**

**Nürnberg ca. 129 km / ca. 1,50 Stunden**

**Für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von Sicherheit, Bildung und Lebensqualität legen, präsentiert sich Pfaffenhofen an der Ilm als ein Ort, an dem sich ein behütetes und erfülltes Familienleben mit einer lebendigen Gemeinschaft wunderbar vereinen lässt.**

**Objektnummer: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26149016 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## **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)**