

**Pfaffenhofen an der Ilm**

# Stilvolle Etagenwohnung mit großer Dachterrasse

**Objektnummer: 26149020**



**KAUFPREIS: 607.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26149020 - 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: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Auf einen Blick

Objektnummer	26149020	Kaufpreis	607.600 EUR
Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ	Endenergiebedarf	42.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Die Immobilie



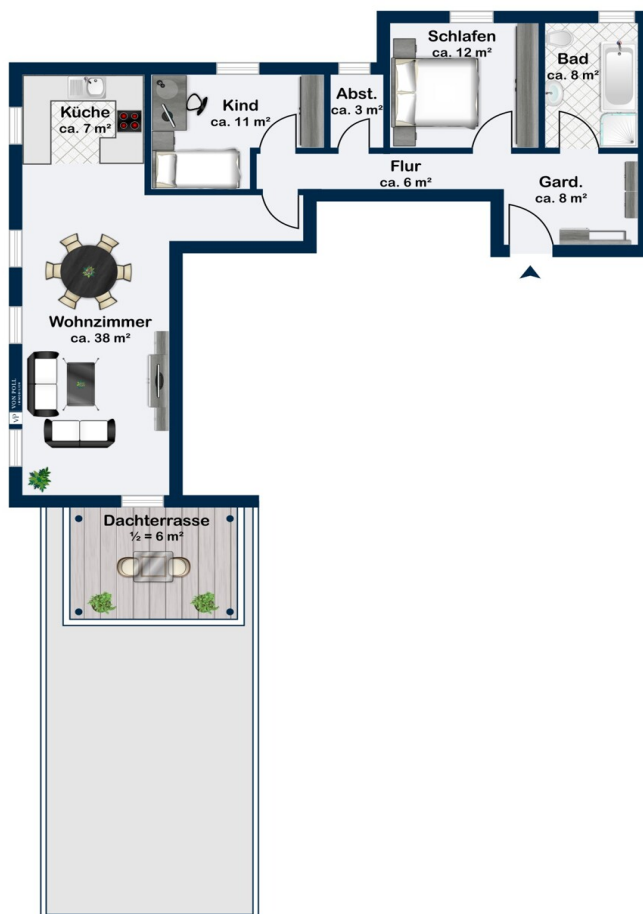
**Objektnummer: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26149020 - 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: 26149020 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Wohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> präsentiert sich als ansprechendes Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf modernen Komfort und eine hochwertige Ausstattung legen.

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 2017 erbauten Mehrfamilienhauses und wird durch ihren gepflegten Zustand und hochwertige Ausstattungsmerkmale besonders attraktiv.

Die durchdachte Raumaufteilung auf insgesamt 3,5 Zimmer bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer schaffen Raum für individuelle Rückzugsorte und sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das zusätzliche halbe Zimmer eignet sich flexibel als Arbeitsbereich, Lesezimmer, Ankleide oder für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Ein modernes Badezimmer komplettiert das Raumangebot.

Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet und sorgt ganzjährig für behagliche Temperaturen.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Ihnen höchsten Komfort, hochwertige Ausstattung und Flexibilität in der Raumnutzung bietet, empfiehlt sich eine persönliche Besichtigung, um sich selbst von dieser ansprechenden Wohnung zu überzeugen.

Vereinbaren Sie gerne einen Termin und lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die diese Immobilie bereithält, näher kennen.

**Objektnummer: 26149020 - 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: 26149020 - 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: 26149020 - 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)