

Pfaffenhofen an der Ilm

Komfortables Familienidyll mit sonnigem Außenbereich

Property ID: 26149056



PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 610 m²

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

At a glance

Property ID	26149056
Living Space	ca. 180 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	10
Bedrooms	6
Bathrooms	4
Year of construction	2004
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Prefabricated components
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.10.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	72.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2004

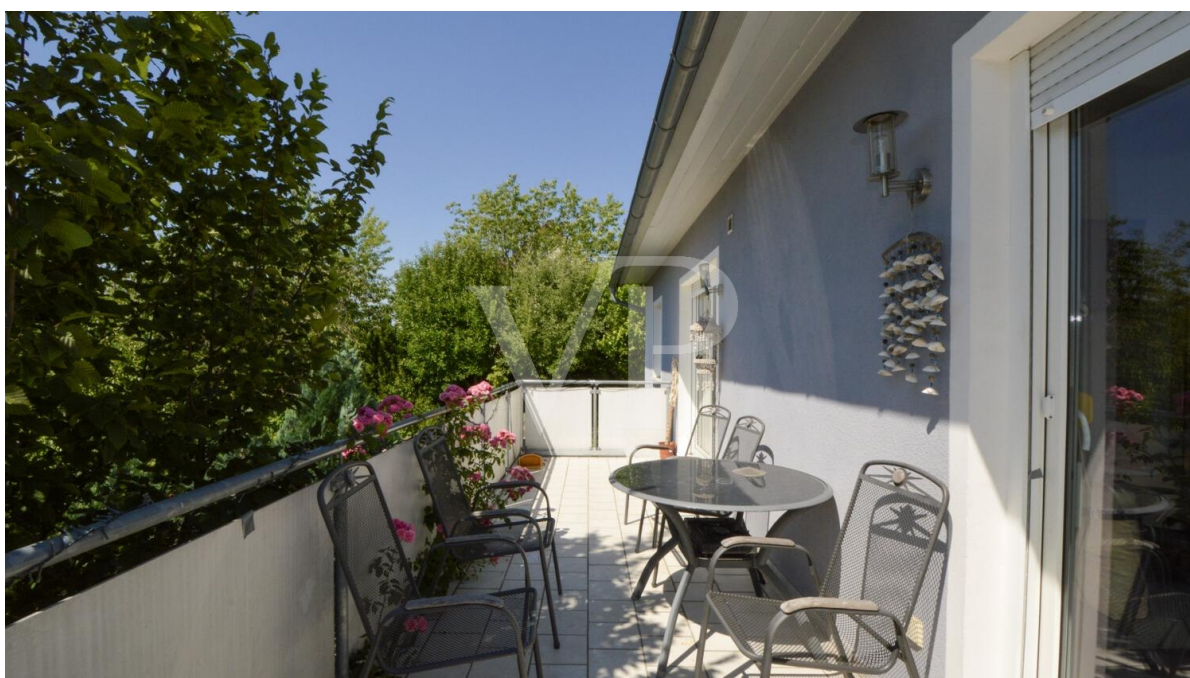
Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



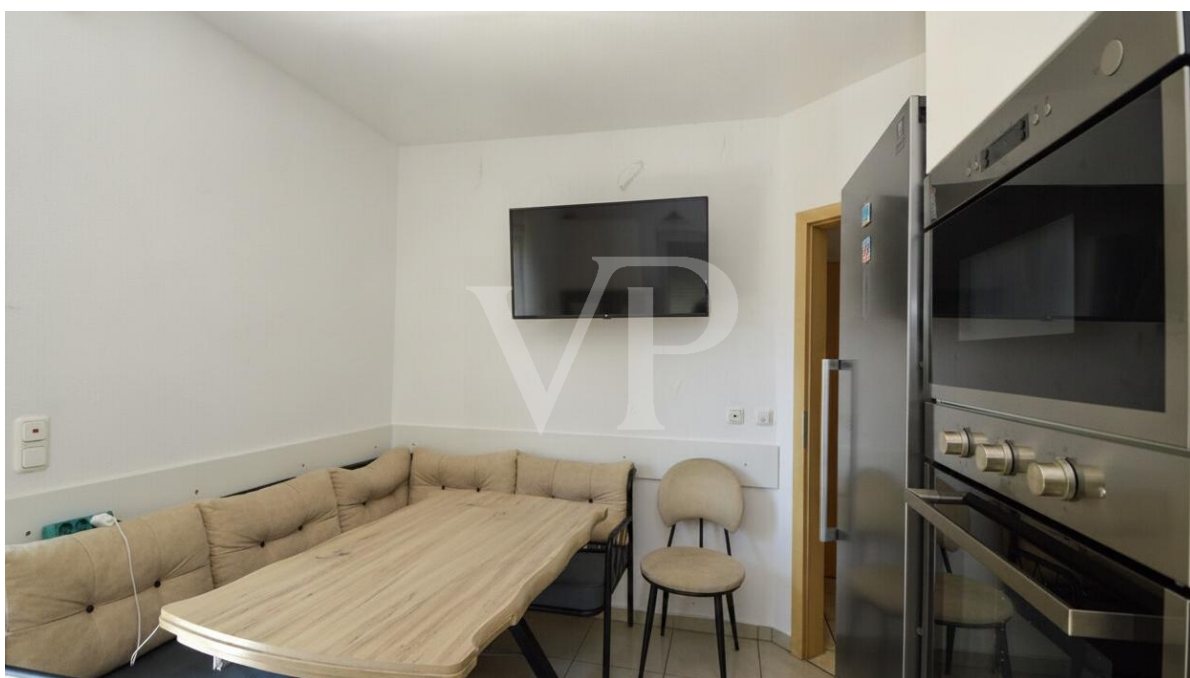
Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



KI-basiertes Bild

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



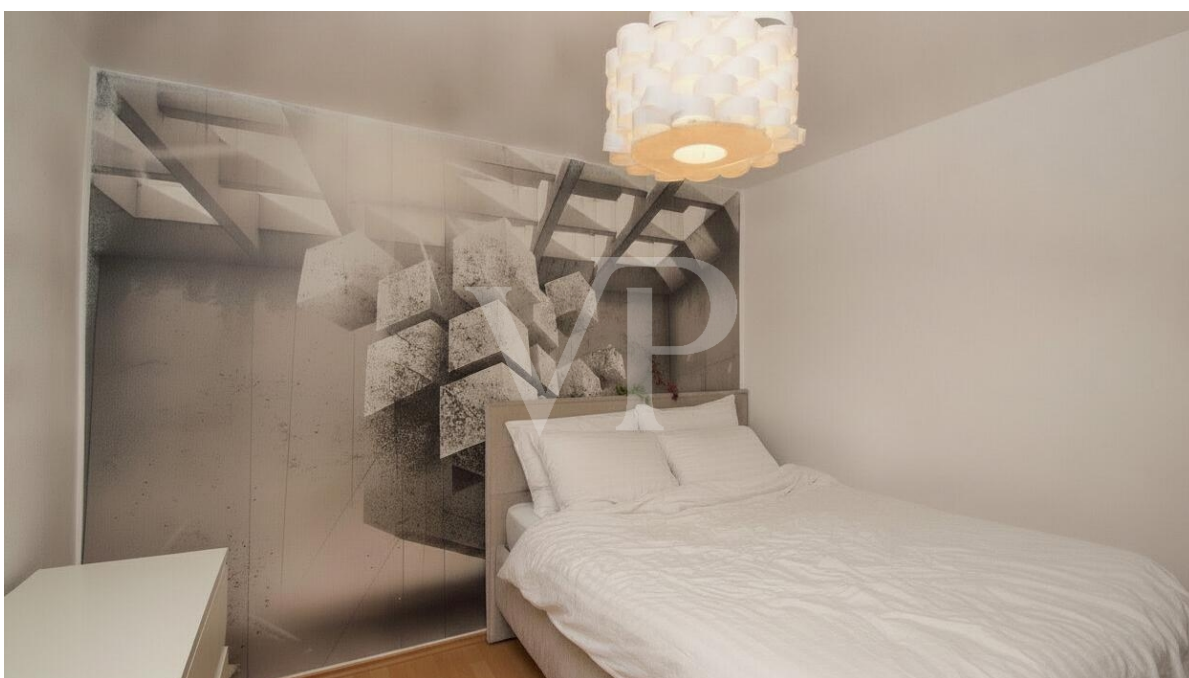
Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2004, das mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m² sowie einem ca. 610 m² großen Grundstück überzeugt.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit umliegendem Grün und bietet durch seine durchdachte Hanglage und Raumaufteilung viel Platz für individuelle Lebensentwürfe.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst insgesamt 10 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer. Des Weiteren befinden sich insgesamt 4 Küchen und 4 Badezimmer sowie 2 WCs im Haus, so dass die Immobilie auch sehr gut als Mehrgenerationenhaus nutzbar ist.

Die Außenansicht präsentiert ein Gartengrundstück mit gewachsenen Hecken, diversen Ziersträuchern und einer teilüberdachten Terrasse im Erdgeschoss, die ideal für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Das Gebäude verfügt über ein klassisches Satteldach sowie einer Solaranlage auf der Südseite.

Die robuste Bauweise und der gepflegte Gesamtzustand unterstreichen den nachhaltigen Wert dieser Immobilie.

Im Innenbereich erwartet Sie eine zeitgemäße Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima in allen Bereichen.

Im Untergeschoss mit Tageslicht durch die Hanglage befinden sich 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-Esszimmer sowie eine Küche mit Speise und einem Bad sowie einem Gäste-WC.

Im Erdgeschoss erstrecken sich 1 Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmern, sowie 1 Küche und 1 Badezimmer sowie ein Gäste-WC. Über den geräumigen Balkon mit Blick ins Grüne genießen Sie Entspannung und Privatsphäre zugleich.

Abgerundet wird diese vielseitige Immobilie durch 2 Schlafzimmer im Dachgeschoss sowie 2 Wohn-Essbereichen und 2 offenen Küchen. Die beiden Bäder auf diese Etage ermöglichen viel Freiraum für alle Bewohner.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf großzügige Flächen, einen gepflegten Zustand sowie eine gute Ausstattung legen. Die Verbindung aus durchdachter Raumaufteilung und technischer Ausstattung bieten beste Voraussetzungen für entspanntes und komfortables Wohnen.

Überzeugen Sie sich selbst von den Qualitäten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

All about the location

Pfaffenhofen an der Ilm ist eine lebendige und wohlhabende bayerische Kreisstadt mit rund 27.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Altersstruktur und zentrale Lage im München–Ingolstadt-Korridor besticht. Die ausgezeichnete Infrastruktur und gesunde lokale Wirtschaft schaffen ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld, ideal für Familien und Berufstätige.

****Bildung & Betreuung:****

- Zahlreiche Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar (innerhalb von 0,2 bis 1,5 km)
- Stressfreie Organisation des Familienalltags durch Nähe zu Bildungseinrichtungen

****Gesundheit & Versorgung:****

- Umfangreiche medizinische Versorgung mit Ärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen im Umkreis von 0,2 bis 1 km
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Fachgeschäfte, fußläufig erreichbar

****Freizeit & Gemeinschaft:****

- Zahlreiche Spielplätze und Parks innerhalb von 0,1 bis 0,8 km für Erholung und Bewegung
- Kulturelle Treffpunkte und Sportanlagen in greifbarer Nähe
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Haltestelle ca. 0,1 km entfernt)

****Lage & Verkehr:****

- München: ca. 40 km
- Ingolstadt: ca. 30 km
- Flughafen München: ca. 40 km

Pfaffenhofen an der Ilm verbindet sichere Lebensqualität mit idealer Infrastruktur und ist ein attraktiver Wohnort, in dem Familien eine geborgene und fördernde Umgebung für die Zukunft finden.

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com