

Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Exklusives Wohnen mit Gartenidylle und Naturpanorama

Número de propiedad: 26149029



PRECIO DE COMPRA: 910.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 221 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.291 m²

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

De un vistazo

Número de propiedad	26149029
Superficie habitable	ca. 221 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	910.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	166.30 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	27.07.2028	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



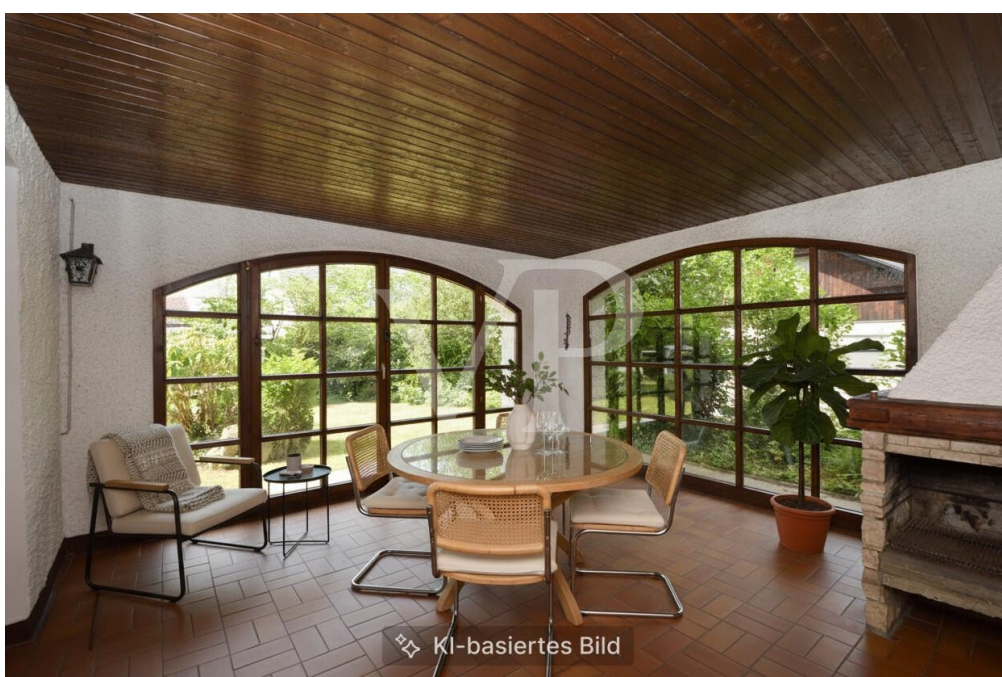
Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Fölnbach

La propiedad



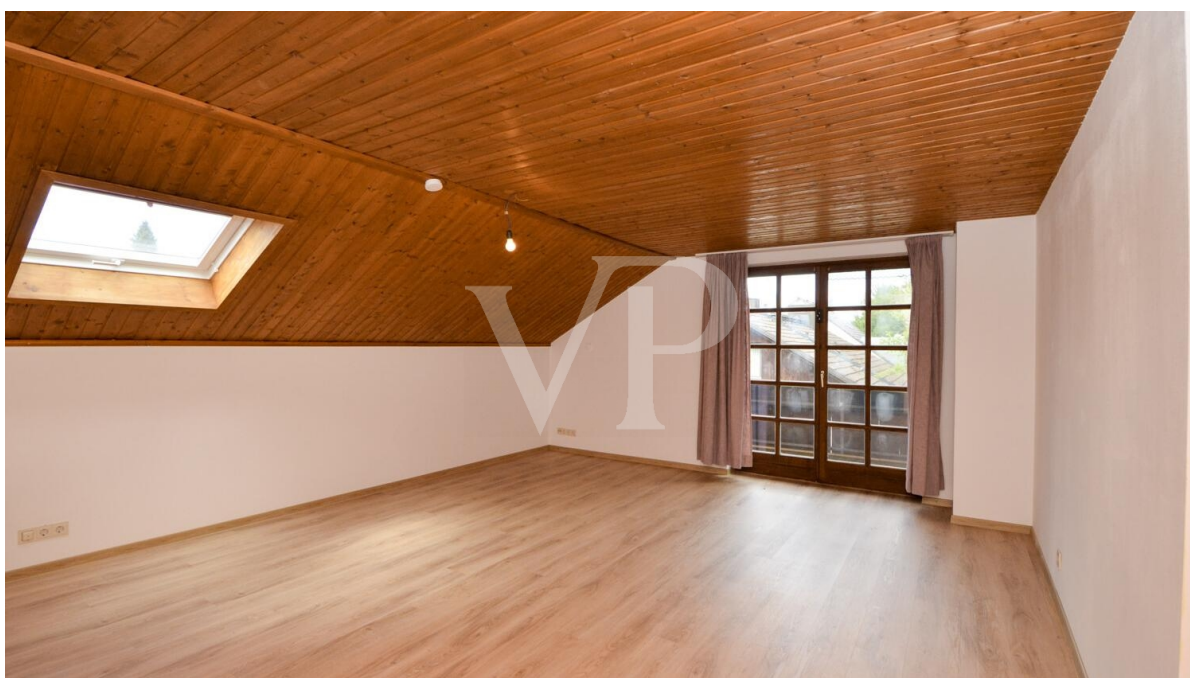
Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Fölnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Fölnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Fölnbach

La propiedad



KI-basiertes Bild

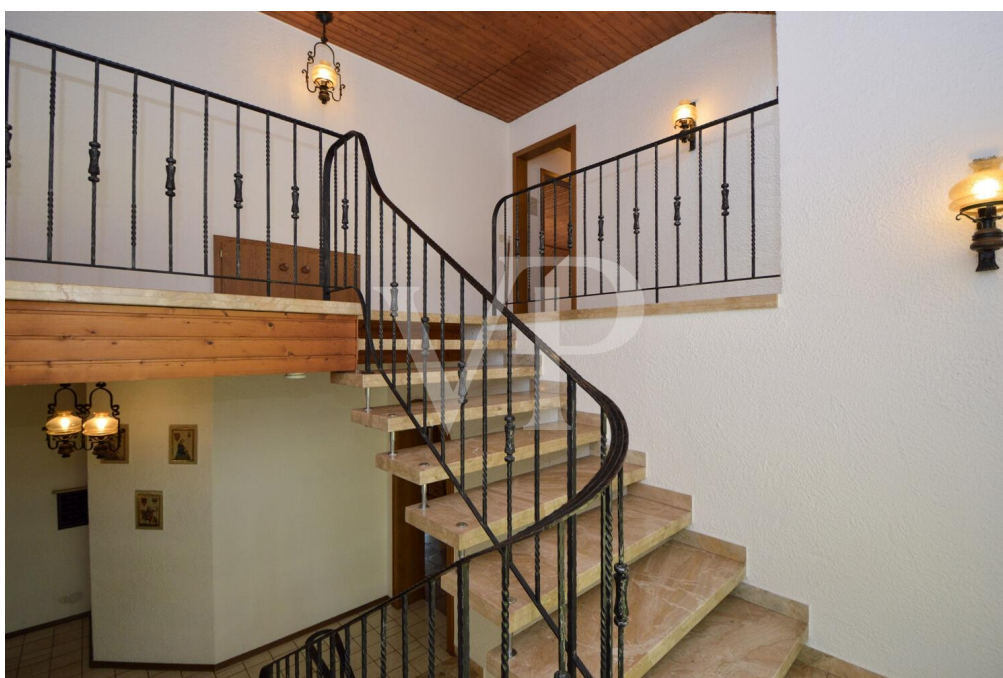
Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Fölnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

La propiedad



Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980, das mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 221 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.291 m² überzeugt.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf weitläufige Räume und einen attraktiven Außenbereich legen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare bieten. Die vorhandene Fußbodenheizung in Kombination mit einer zentralen Ölheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige Eingangsbereich mit einem offenen Treppenhaus und einer hochwertigen Geländerführung aus Metall, die dem Raum eine besondere Note verleiht. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch gestaltet, was den Wohnkomfort deutlich erhöht. Im Erdgeschoss eröffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit breiten, teilweise bodentiefen Fenstern und freiliegenden Holzbalken an der Decke, die dem Raum eine freundliche und wohnliche Atmosphäre verleihen.

Ein im Wohnraum integrierter Kaminofen bietet zusätzliche Gemütlichkeit und ist optimal für entspannte Abende mit Familie oder Freunden geeignet. Der Essbereich mit Zugang zum Wintergarten mit großen Fensterfronten sowie direktem Zugang in den Garten ist ein echtes Highlight und schafft eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier können Sie den Blick ins Grüne genießen und in angenehmer Umgebung Ihre Mahlzeiten einnehmen. Die Küche ist mit einer klassischen, robusten Echtholz-Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Arbeitsfläche und Platz für einen kleinen Essbereich bietet. Dank des angrenzenden Esszimmers mit Kamin ist für gesellige Kochabende mit Gästen gesorgt.

Das Obergeschoss bietet Räume mit Dachschrägen und einer Holzvertäfelung an der Decke, die ein behagliches Wohngefühl vermitteln. Die Schlafzimmer sind hell und großzügig geschnitten, und zwei der drei Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zu einem der beiden Balkone mit Ausblick auf den Garten. Die beiden Badezimmer sind mit Badewanne, Waschbecken, WC und zeitlosen Fliesen versehen, die Funktionalität und Stil vereinen. Eine Einbauküche rundet den vielfältig nutzbaren Wohnraum im Obergeschoss ab.

Zum Haus gehört eine großzügige, befestigte Auffahrt mit direktem Zugang zur Garage. Der Außenbereich umfasst einen gepflegten Garten mit vielfältiger Bepflanzung und

sonnigen wie schattigen Plätzen, der ausreichend Raum zur Freizeitgestaltung bietet.

Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage und das Gesamtbild des Hauses sprechen für eine nachhaltige Investition in ein Eigenheim, das viel Platz und Komfort für unterschiedlichste Ansprüche bietet. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Potenzial dieses Hauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Todo sobre la ubicación

Pfaffenhofen an der Ilm ist eine wirtschaftlich stabile und lebendige Kleinstadt in Oberbayern mit rund 27.000 Einwohnern und zeichnet sich durch hohe Lebensqualität sowie eine ausgewogene Altersstruktur aus. Die Stadt bietet als regionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum eine ausgezeichnete Infrastruktur und beste Voraussetzungen für junge Familien.

Highlights und Umgebung für Familien:

- Vielfältige Spiel- und Bolzplätze in 2 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar
- Sportstudio in ca. 9 Minuten zu Fuß
- Freibad in ca. 15 Minuten zu Fuß
- Idyllische Parks für Spaziergänge und Freizeit im Grünen
- Kurze Wege zu Kindergärten und Grundschulen
- Gute medizinische Versorgung mit Fachärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen in Fußnähe
- Mehrere Buslinien in wenigen Minuten erreichbar für flexible Mobilität

Entfernungen zu größeren Städten und Flughäfen:

- München ca. 50 km
- Ingolstadt ca. 25 km
- Flughafen München ca. 65 km

Pfaffenhofen bietet jungen Familien ein sicheres, familienfreundliches Umfeld mit einer perfekten Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur – ideal für ein glückliches Zuhause und eine nachhaltige Wertentwicklung.

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com