

Pfaffenhofen an der Ilm

Komfortables Familienidyll mit sonnigem Außenbereich

Número de propiedad: 26149056



**PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 180 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 610 m²**

Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

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

Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

De un vistazo

Número de propiedad	26149056
Superficie habitable	ca. 180 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	2004
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Componentes prefabricados
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	72.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	07.10.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

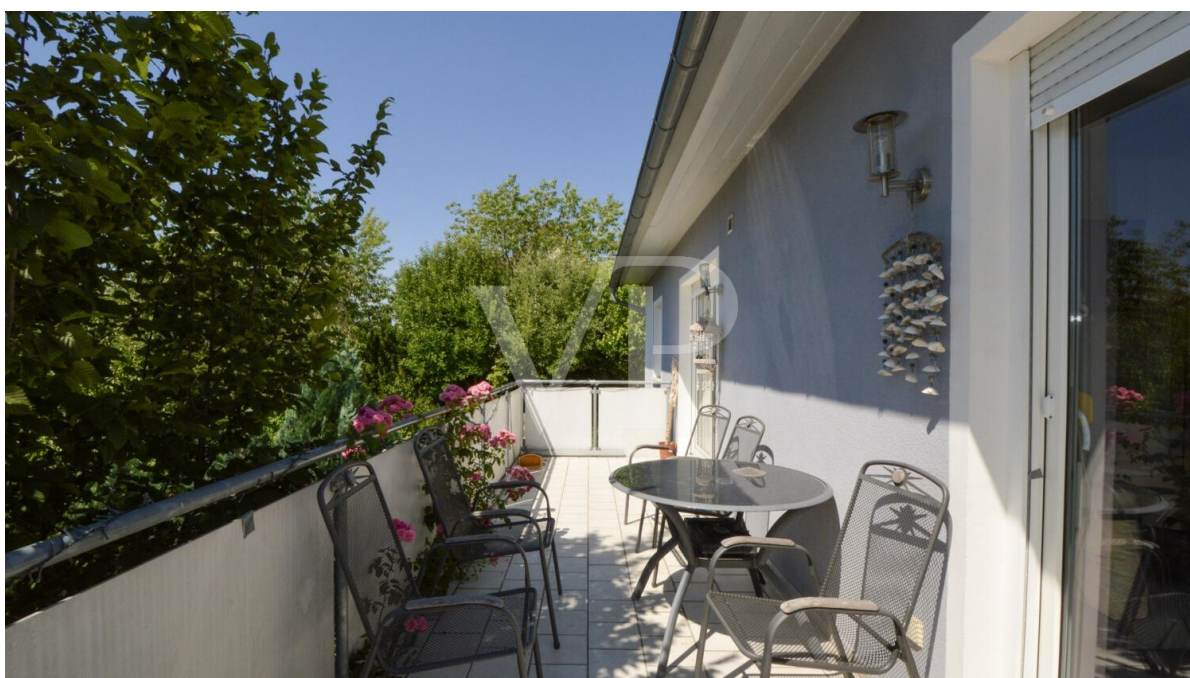
Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



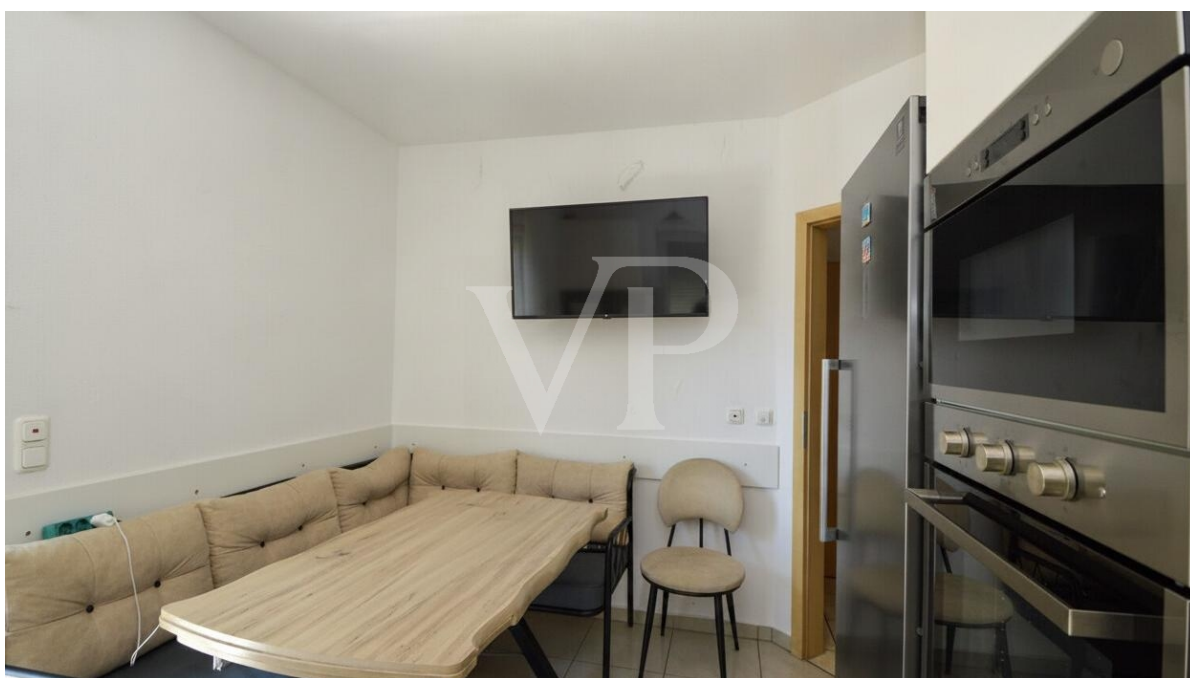
Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



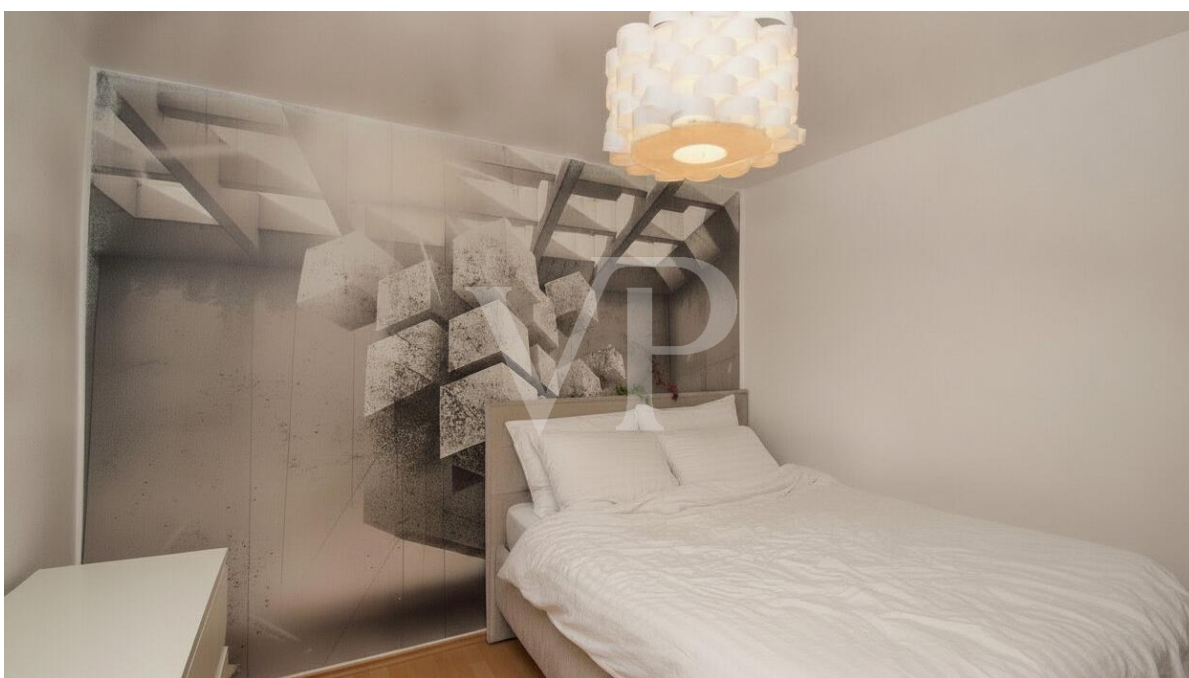
Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

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 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.

Número de propiedad: 26149056 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

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