

Pfaffenhofen an der Ilm

# Zentrale Lage, echter Charme, seltene Gelegenheit

CODE DU BIEN: 25149044



PRIX D'ACHAT: 1.089.400 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 660 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25149044	Prix d'achat	1.089.400 EUR
Surface habitable	ca. 279 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	1985
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>190.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>12.03.2036</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Électrique</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1900</b>

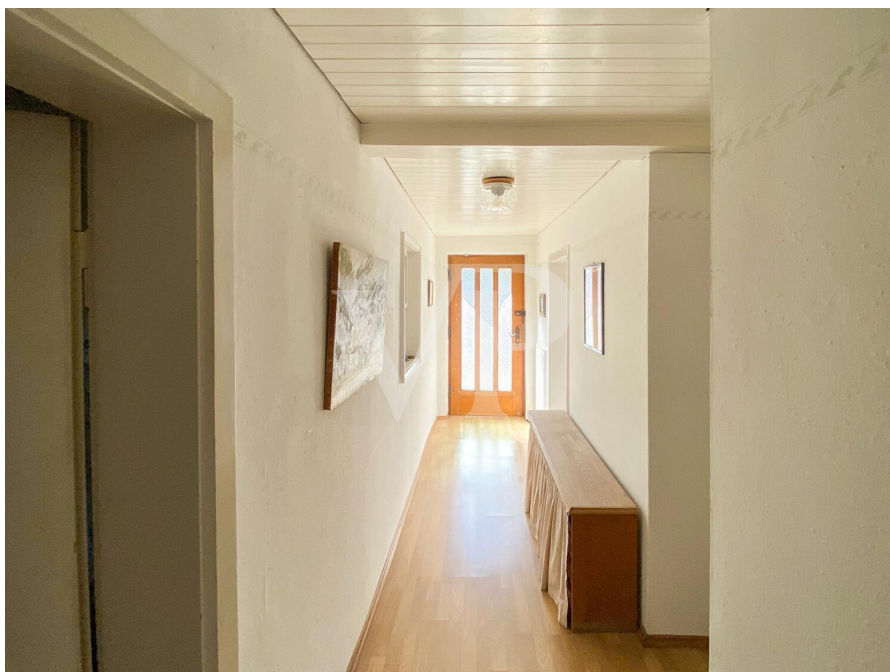
CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



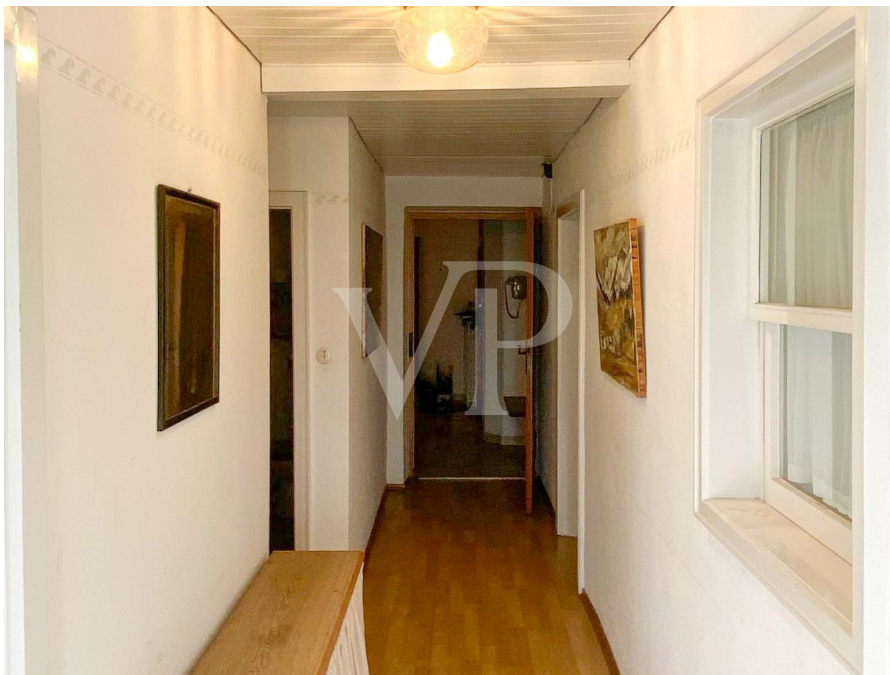
CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus mit zwei Wohneinheiten - eine der beiden Wohneinheiten ist derzeit gut vermietet - überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 279m<sup>2</sup> und steht auf einem etwa 660m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, regelmäßig instand gehalten und zuletzt im Jahr 1985 modernisiert.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Raum für individuelle Wohnideen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vier Schlafzimmer stehen zur Verfügung, sodass sowohl Familienkonzepte als auch flexible Wohnlösungen realisierbar sind. Zwei gut dimensionierte Badezimmer sorgen für den nötigen Komfort im Alltag und unterstützen die Funktionalität des Hauses.

Die schlichte Ausstattungsqualität schafft eine solide Basis für individuelle Einrichtungsvorstellungen und ermöglicht es, eigene Wünsche bei einer zukünftigen Modernisierung gezielt umzusetzen.

Die Beheizung erfolgt variabel über Etagenheizung, Zentralheizung sowie Gas-Nachtspeicherheizung, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse und Präferenzen bezüglich des Heizsystems berücksichtigt werden können. Dank dieser Auswahl eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur Temperaturregulierung innerhalb des gesamten Hauses.

Das 660m<sup>2</sup> große Grundstück bietet vielseitige Optionen hinsichtlich Gestaltung, Nutzung und Aufenthalt im Freien. Ob Spiel- und Bewegungsfläche oder Rückzugsort für entspannte Stunden – die Grundstücksgröße gibt ein breites Spektrum an Möglichkeiten vor.

Die zentrale Lage, nahe der Innenstadt, bietet einen geeigneten Ausgangspunkt für alltägliche Erledigungen sowie Freizeitaktivitäten. Insgesamt bietet dieses Haus ein großzügiges Flächenangebot, ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie flexible Nutzungsoptionen.

Es richtet sich an Interessenten, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und Wert auf eine solide Basis legen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Tout sur l'emplacement

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 und natürlich die Ilmtalklinik – 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 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.

**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**