

Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## Exklusives Wohnen mit Gartenidylle und Naturpanorama

**CODE DU BIEN: 26149029**



**PRIX D'ACHAT: 910.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 221 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.291 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

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

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26149029                      |
| Surface habitable      | ca. 221 m <sup>2</sup>        |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1980                          |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 910.000 EUR                                                                                |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                                                   |
| Technique de construction    | massif                                                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.07.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 166.30 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1980                      |

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## La propriété



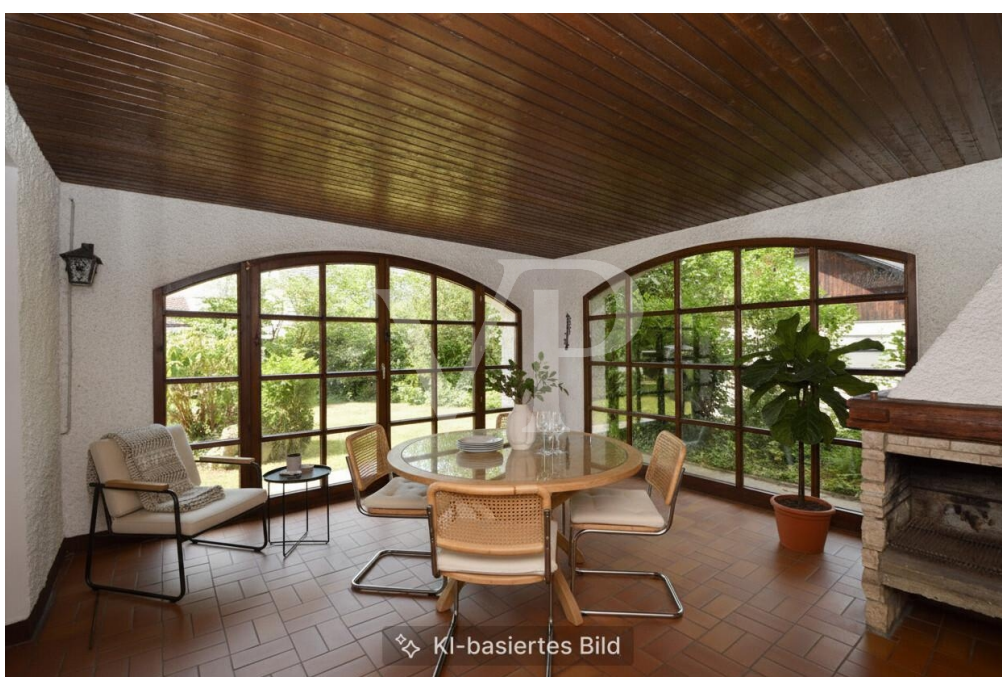
CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



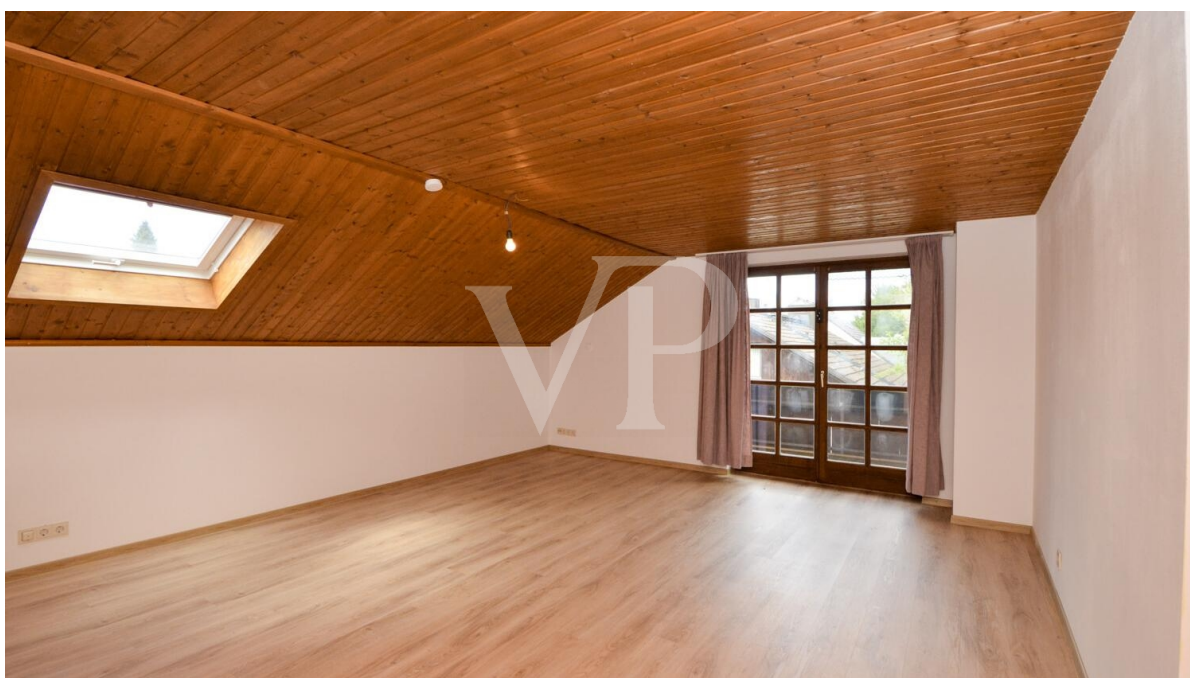
CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Fölnbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



KI-basiertes Bild

CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



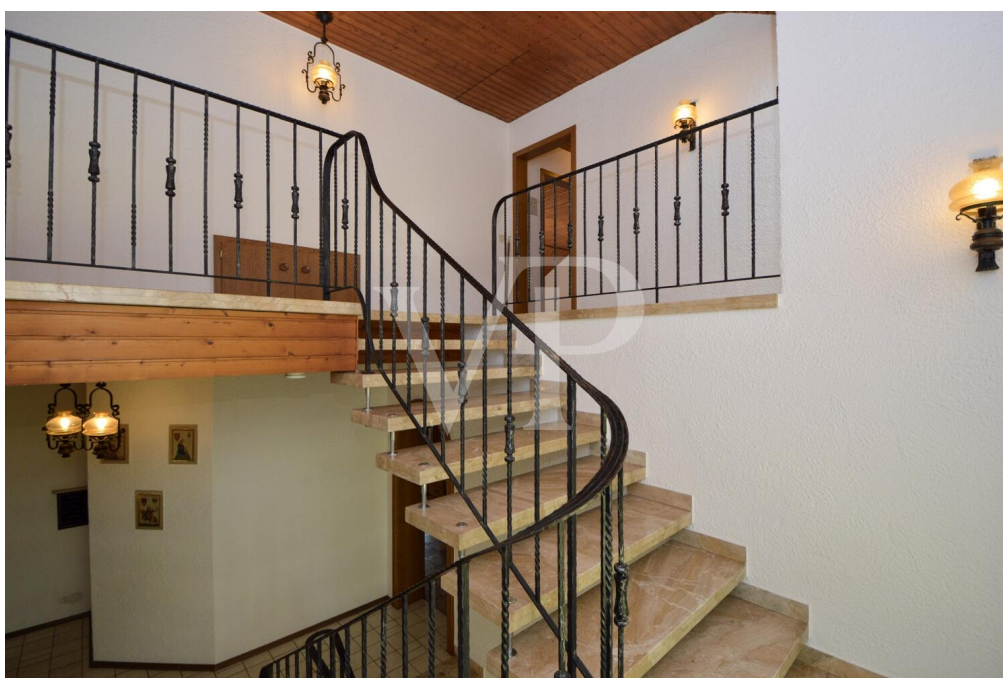
CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980, das mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 221 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 1.291 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach**

## 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)**