Pfaffenhofen an der Ilm

Architektenvilla oder Neubau in Bestlage

??????? ????????: 25149012



???? ??????: 1.498.000 EUR • ?????????: ca. 229 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.305 m²

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ??? ?????

??????? ????????	25149012
?????????	ca. 229 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	5
????????	3
???? ??????????	1977
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.498.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	09.07.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	196.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

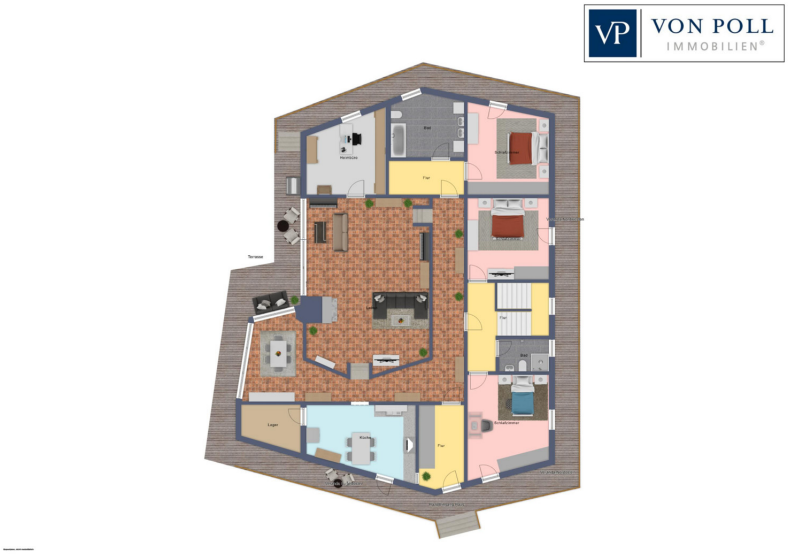
?? ???????





??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

??? ????? ????????

Exklusive Architektenvilla im Bungalowstil in Pfaffenhofen

Diese einzigartige Architektenvilla, entworfen von den renommierten Münchener Professoren Kolb, vereint zeitlose Eleganz mit modernem Komfort und bietet Ihnen ein unvergleichliches Wohnerlebnis in einer der besten Lagen von Pfaffenhofen.
Klare Linien und eine harmonische Grundrissgestaltung des Anwesens beeindrucken, neben dem einzigartigen Sichtdachstuhl mit einem luftigen Raumgefühl durch großzügige Fenster und einer überdachten, umlaufenden Veranda, die zum Verweilen im Freien einlädt, auch durch ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohlbefinden.
Die stilvolle Gestaltung der Gartenanlage durch einen Landschaftsarchitekten sorgt für eine natürliche Atmosphäre und verbindet das Haus nahtlos mit der Natur.
Der hochwertige Terracotta-Boden, neue Teppiche aus edler Schurwolle, sowie bodentiefe Fenster schaffen ein stilvolles und einladendes Ambiente.
Die luxuriöse Innenausstattung zeichnet sich durch eine geschmackvolle Kombination aus hochwertigen Materialien und viel Holz aus. Insgesamt sieben großzügige Zimmer und drei moderne Badezimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer.
Der zentral platzierte Holzkamin schafft eine besonders heimelige Atmosphäre und wird zum natürlichen Mittelpunkt des Raumes. Die Fußbodenheizung sorgt für ein stets angenehmes Wohnraumklima.
Die neu gestaltete Küche mit offener Gestaltung und hoher Decke bietet ausreichend Platz für einen Esstisch – perfekt für gemütliche Kochabende in geselliger Runde.
Ein großer Kellerraum eignet sich ideal für Hobbys – ob als Spielzimmer mit Tischtennisplatte oder als Proberaum für die Band des Nachwuchses. Die geräumige Garage bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge.
Die Infrastruktur für weitere Wohnflächen, z.B. durch eine Einliegerwohnung mit ca. 65 qm im Kellergeschoss, ist vorhanden und bei Bedarf ist die Realisierung schnell umsetzbar.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 1.305 m² bietet außerdem auch vielseitige Bebauungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen Einfamilienhaus ist auch die Errichtung von Doppelhäusern oder Reihenhäusern sowie eines Mehrfamilienhauses denkbar und eröffnet somit attraktive Optionen für Eigennutzer wie auch Investoren.

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

??? ??? ??? ?????????

Willkommen in Pfaffenhofen an der Ilm – Leben, wo andere Urlaub machen

Inmitten der Metropolregion München und dem Herzen Oberbayerns liegt Pfaffenhofen an der Ilm – eine der beliebtesten Wohngegenden Deutschlands und Teil der dynamischsten Wachstumsregion des Landes. Nicht ohne Grund wurde die Stadt bereits mehrfach ausgezeichnet: als „lebenswerteste Stadt der Welt“ und als „nachhaltigste Kleinstadt“.

Pfaffenhofen überzeugt durch eine vorbildlich ausgebaute Infrastruktur, eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung, sowie eine außergewöhnlich aktive Bürgerbeteiligung. Eingebettet in die malerische Naturlandschaft der Hallertau – dem größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiet der Welt – vereint die Stadt ländlichen Charme mit urbaner Anbindung. Ob Bahn, Autobahn oder öffentlicher Nahverkehr: Hier ist man bestens vernetzt – sowohl regional als auch überregional.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Pfaffenhofens erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus – umgeben von gepflegten Gärten und in freundlicher Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt. Der kostenfreie Stadtbus bringt Sie im Halbstundentakt komfortabel in die Innenstadt oder in andere Stadtteile.

Entfernung
- in die Stadtmitte München: ca. 50 km (ca. 50 Minuten mit dem PKW)
- nach Ingolstadt: ca. 40 km (ca. 40 Minuten mit dem PKW)
- nach Nürnberg: ca. 130 km (ca. 1,5 Stunden mit dem PKW)
- zum Flughafen München: ca. 45 km (ca. 45 Minuten mit dem PKW)
- zur nächste Bushaltestelle: ca. 300 m

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken finden Sie im Umkreis von ca. 2,0 km
- Der nächste Supermarkt ist ca. 900 m entfernt
- Das Stadtzentrum ist ca. 2 km entfernt und mit dem PKW in 5 Minuten zu erreichen

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ????????: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com