

Pfaffenhofen an der Ilm

## Exkluzív, építész által tervezett villa csendes, kiváló helyen

VP azonosító: 25149012



VÉTELÁR: 1.498.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 229 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.305 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Áttekintés

VP azonosító	25149012
Hasznos lakótér	ca. 229 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	1.498.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	196.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

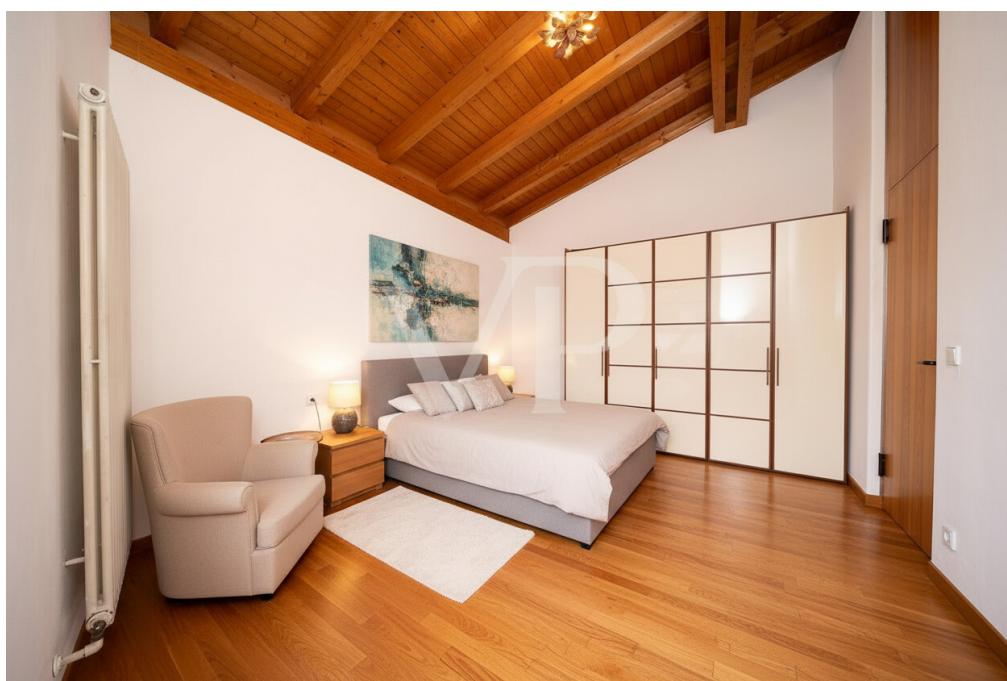
VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Az ingatlan



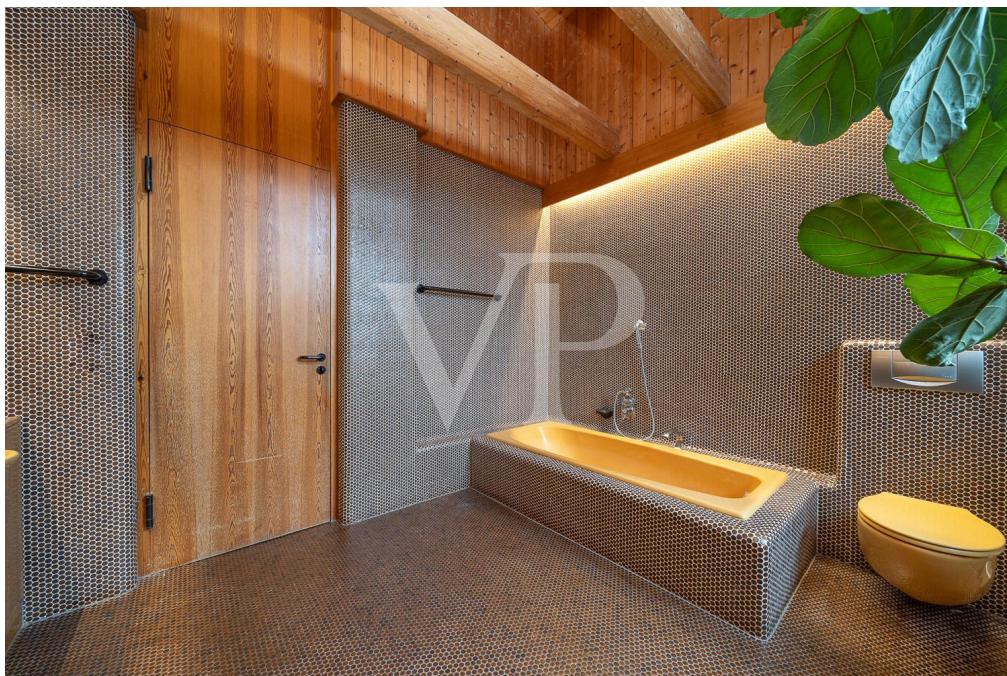
VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Az ingatlan



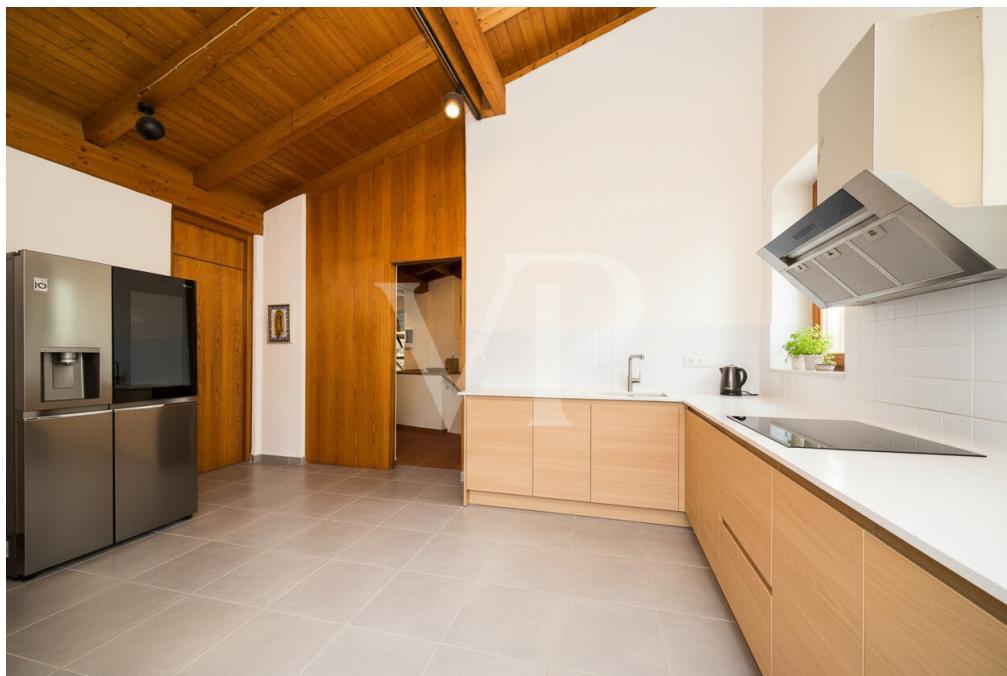
VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Az elso benyomás

Exkluzív, építész által tervezett bungalow stílusú villa Pfaffenhofenben. Ez az egyedülálló villa, amelyet a neves müncheni professzor, Kolb tervezett, az idotlen eleganciát ötvözi a modern kényelemmel, páratlan életélményt kínálva Pfaffenhofen egyik legkívánatosabb helyén. Lenyugöző a letisztult vonalak és a harmonikus alaprajz, valamint az egyedi, szabadon álló tetoszerkezet, amely a nagyméretű ablakoknak és a fedett, körbefutó verandának köszönhetően tágas hangulatot teremt, és a szabadban pihenésre csábít. Az ingatlan magas fokú magánéletet és jólétet is kínál. A tájépítész által tervezett stílusosan parkositott kert természetes hangulatot teremt, és zökkenomentesen köti össze a házat a természettel. A kiváló minőségű terrakotta padló, a finom tiszta gyapjúból készült új szonyegek és a padlótól a mennyezetig éró ablakok stílusos és hívogató hangulatot teremtenek. A luxus belső teret a kiváló minőségű anyagok ízléses kombinációja és a fa széleskörű felhasználása jellemzi. Összesen hét tágas szoba és három modern fürdőszoba kínál sokoldalú felhasználási lehetőségeket – akár hálószobaként, irodáként vagy vendégszobaként. A központilag elhelyezett fatüzelésű kandalló különösen hangulatos hangulatot teremt, és a szoba természetes fókuszpontjává válik. A padlófutés biztosítja az állandóan kellemes beltéri klímát. Az újonnan tervezett, nyitott konyha magas belmagasságával boséges helyet kínál egy étkezőasztalnak – tökéletes a barátokkal és a családdal eltöltött nyugodt estékhöz. A nagy pincehelyiséggel ideális hobbikhoz – legyen szó akár pingpongasztallal ellátott játszószobáról, akár egy gyerekzenekar próbaterérol. A tágas garázs kényelmesen elfér két jármű. A további lakótér infrastruktúrája, például egy körülbelül 65 négyzetméteres önálló lakás az alagsorban, már rendelkezésre áll, és igény esetén gyorsan megvalósítható.

**VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## Minden a helyszínrol

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 ausgebauten 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

**VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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