Pfaffenhofen an der Ilm

Esclusiva villa progettata da un architetto in una posizione tranquilla e privilegiata

Codice oggetto: 25149012



PREZZO D'ACQUISTO: 1.498.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 229 m^2 • **VANI:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.305 m^2

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25149012
Superficie netta	ca. 229 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.07.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	196.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

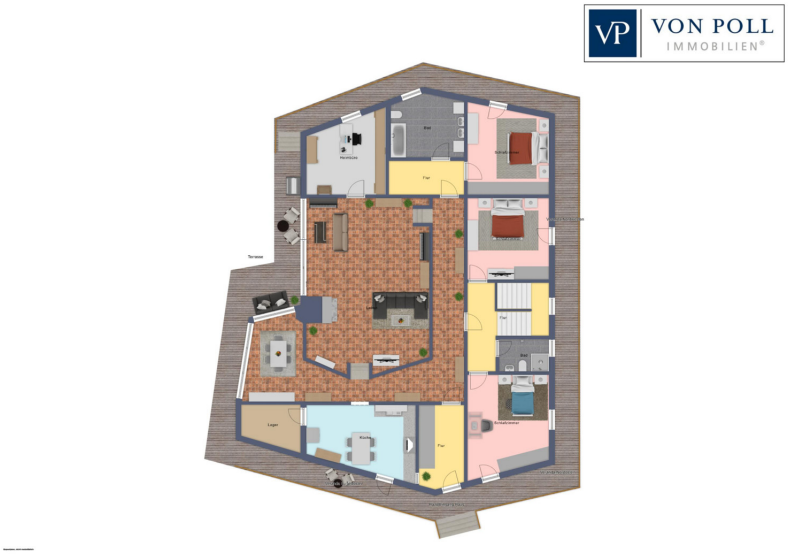
La proprietà





Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Una prima impressione

Esclusiva villa in stile bungalow progettata da un architetto a Pfaffenhofen. Questa villa unica, progettata dal rinomato studio Kolb di Monaco, coniuga un'eleganza senza tempo con il comfort moderno, offrendo un'esperienza abitativa senza pari in una delle posizioni più ambite di Pfaffenhofen. Linee pulite e una planimetria armoniosa colpiscono, insieme all'esclusiva capriata a vista, che crea un'atmosfera ariosa grazie alle ampie finestre e alla veranda coperta e avvolgente che invita al relax all'aperto. La proprietà offre inoltre un elevato grado di privacy e benessere. L'elegante giardino, progettato da un architetto paesaggista, crea un'atmosfera naturale e collega perfettamente la casa alla natura. Pavimenti in cotto di alta qualità, nuovi tappeti in pregiata lana vergine e finestre a tutta altezza creano un'atmosfera elegante e invitante. Gli interni lussuosi sono caratterizzati da una raffinata combinazione di materiali di alta qualità e dall'ampio utilizzo del legno. Un totale di sette ampie camere e tre bagni moderni offrono versatili opzioni di utilizzo, che si tratti di camere da letto, uffici o camere per gli ospiti. Il camino a legna in posizione centrale crea un'atmosfera particolarmente accogliente e diventa il punto focale naturale della stanza. Il riscaldamento a pavimento garantisce un clima interno costantemente piacevole. La cucina a pianta aperta di nuova concezione, con il suo soffitto alto, offre ampio spazio per un tavolo da pranzo, perfetto per serate rilassate a cucinare con amici e familiari. Un ampio seminterrato è ideale per gli hobby, sia come sala giochi con tavolo da ping-pong che come sala prove per una band di bambini. L'ampio garage può ospitare comodamente due veicoli. L'infrastruttura per ulteriore spazio abitativo, come un appartamento indipendente di circa 65 metri quadrati nel seminterrato, è già presente e può essere implementata rapidamente se lo si desidera.

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Uwe Wagner

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com