

Pfaffenhofen an der Ilm

## Architektenvilla oder Neubau in Bestlage

*Número da propriedade: 25149012*



**PREÇO DE COMPRA: 1.498.000 EUR • ÁREA: ca. 229 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.305 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Numa vista geral

Número da propriedade	25149012	Preço de compra	1.498.000 EUR
Área	ca. 229 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7		
Quartos	5		
Casas de banho	3		
Ano de construção	1977	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	2 x Garagem	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	196.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.07.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

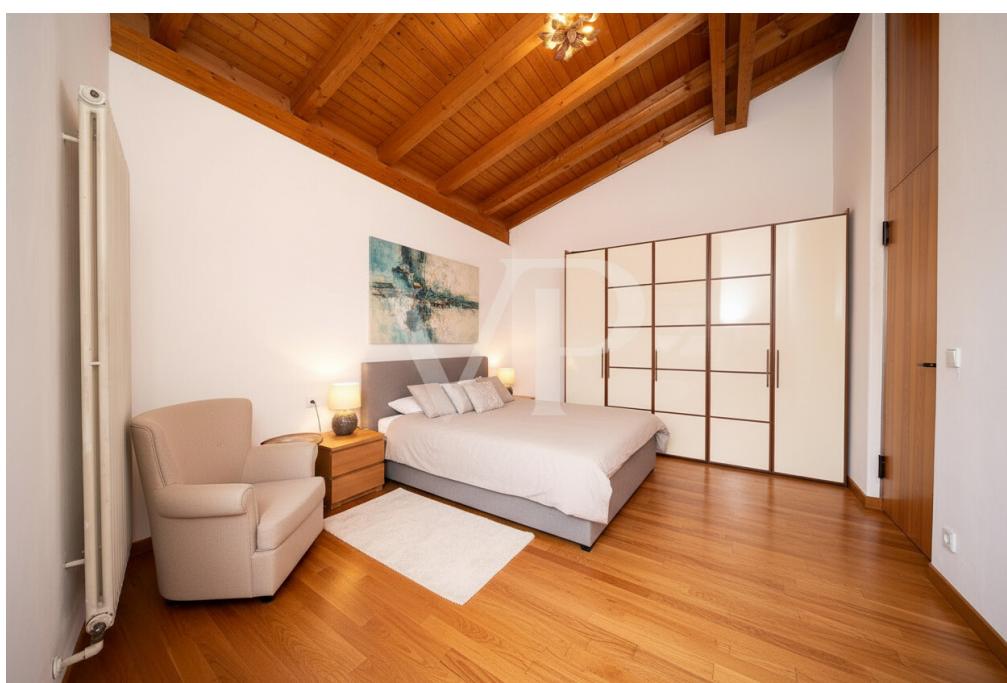
Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## O imóvel



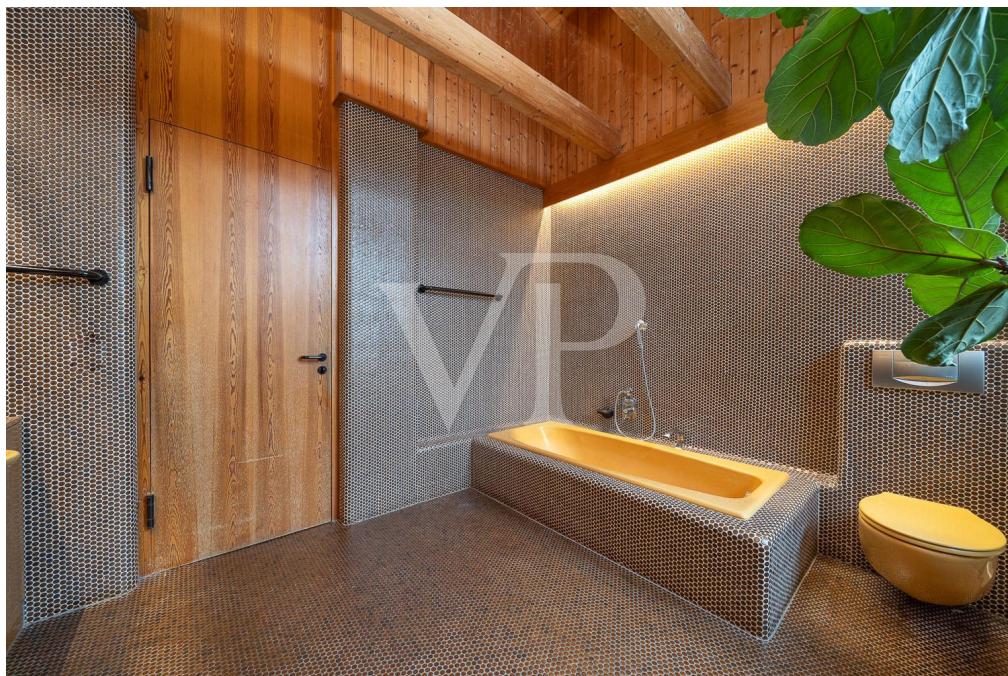
Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## O imóvel



Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## O imóvel



Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## O imóvel



Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## O imóvel



Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## O imóvel



Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Outras informações

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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