

Pfaffenhofen an der Roth

# Familienfreundliches Reihenmittelhaus, Blick ins Grüne

*Número da propriedade: 26069002*



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

**PREÇO DE COMPRA: 397.000 EUR • ÁREA: ca. 129 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 228 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## Numa vista geral

Número da propriedade	26069002	Preço de compra	397.000 EUR
Área	ca. 129 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	5.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Casas de banho	2		
Ano de construção	1975		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	294.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.01.2036	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

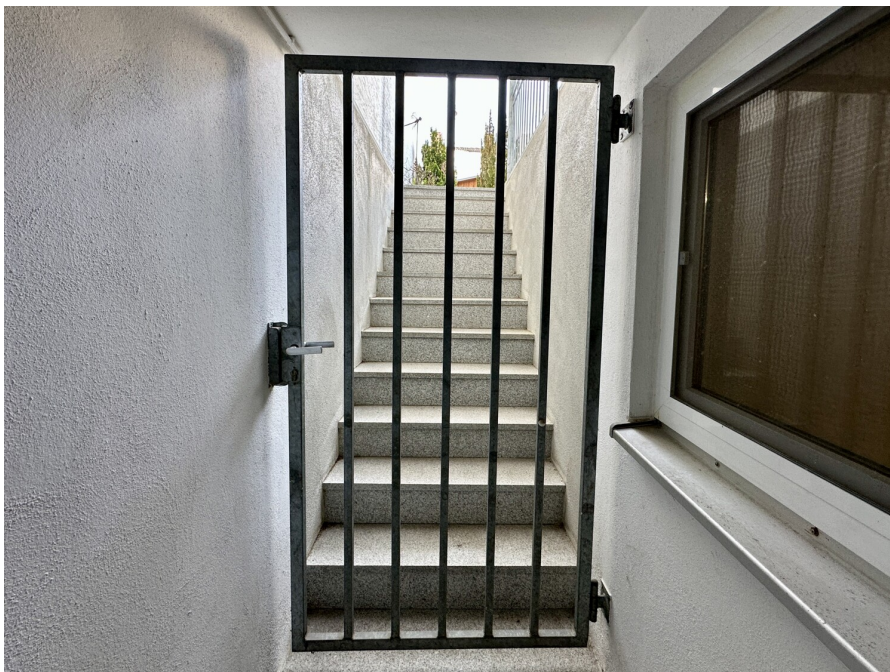
Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



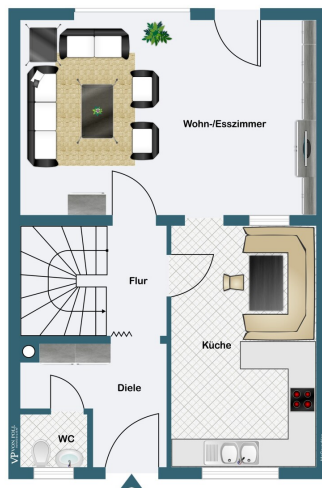
Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



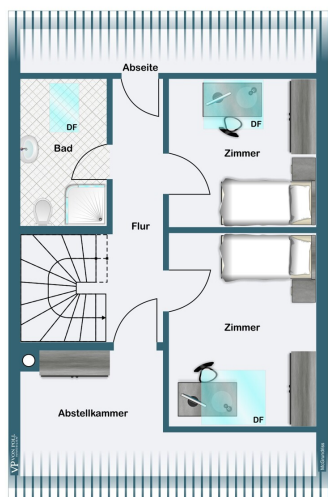
Erdgeschoss



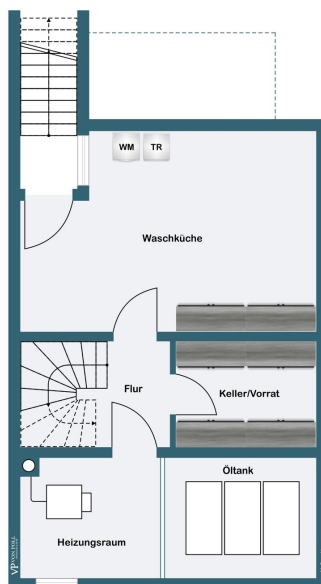
Obergeschoss

Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth

## O imóvel



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
ulm@von-poll.com | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

**VON POLL IMMOBILIEN**

## Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in ruhiger, ländlicher Wohnlage und bietet ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die naturnah wohnen möchten. Zur Immobilie gehören eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Der liebevoll angelegte Vorgarten sorgt für einen einladenden ersten Eindruck.

Der helle Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten. Die Terrasse ist mit einem Glasdach sowie einer Markise ausgestattet und kann nahezu ganzjährig genutzt werden. Ein Treppenabgang von der Terrasse führt direkt in den Keller. Der Garten ist liebevoll gestaltet und verfügt über einen idyllischen Teich sowie einen großen Schuppen, der ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder und weitere Abstellmöglichkeiten bietet.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, zwei Waschbecken und Toilette zur Verfügung. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, einen Abstellraum sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette und eignet sich ideal als Gäste-, Arbeits- oder Jugendbereich.

Der Keller ist funktional aufgeteilt in eine Waschküche, einen Vorratskeller sowie einen separaten Heizungskeller und bietet zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den gepflegten Außenbereich mit Teich sowie die ruhige Lage mit hohem Wohn- und Erholungswert.

---

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Detalhes do equipamento

- Fliegengitter und Rollläden
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Wohnzimmer, Einbaustrahler
- Wasserenthärtungsanlage 2021
- Garage mit Stellplatz
- Dachfenster und Rollos 2021
- Glasfaser

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Tudo sobre a localização

Pfaffenhofen an der Roth besticht als wachsender, familienfreundlicher Standort mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die großzügigen Grundstücke und die niedrige Bevölkerungsdichte bieten Raum für ein entspanntes und naturnahes Leben, während die Nähe zum dynamischen Neu-Ulm eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Angebote und Arbeitsplätze gewährleistet. Die verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A8 erleichtert zudem den Pendelverkehr und macht Pfaffenhofen an der Roth zu einem idealen Wohnort für Familien, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Die Umgebung bietet ein besonders familienfreundliches Lebensgefühl, das durch eine solide Bildungs- und Gesundheitsversorgung geprägt ist. In Pfaffenhofen an der Roth finden Familien ein vertrauensvolles Umfeld. Die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und Gemeinschaftseinrichtungen fördert ein aktives und soziales Miteinander, das gerade für Familien von großer Bedeutung ist.

Die Infrastruktur vor Ort überzeugt durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind: Kindertagesstätten wie St. Martin und St. Monika und die Hermann-Köhl-Grund- und Mittelschule. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Hausärzte, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und garantieren schnelle Hilfe im Krankheitsfall. Für die tägliche Versorgung bieten mehrere Supermärkte eine bequeme Erreichbarkeit. Kulinarisch laden gemütliche Restaurants und Cafés zum Verweilen ein und schaffen Raum für gemeinsame Familienmomente. Freizeitaktivitäten werden durch zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe bereichert, die zu Fuß erreichbar sind und Kindern sowie Erwachsenen vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Bewegung bieten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen hervorragend gewährleistet und erleichtert Ausflüge in die Umgebung.

Für Familien, die Wert auf eine naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage

legen, präsentiert sich Pfaffenhofen an der Roth als ein Ort, der Lebensqualität, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven auf einzigartige Weise vereint.

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## 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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

**Número da propriedade: 26069002 - 89284 Pfaffenhofen an der Roth**

## Pessoa de contacto

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

Tobias Saur

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

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

---

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