

Pfaffenhofen an der Ilm

Zentrale Lage, echter Charme, seltene Gelegenheit

Objektnummer: 25149044



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 279 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 660 m²

Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Auf einen Blick

Objektnummer	25149044
Wohnfläche	ca. 279 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1985
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	190.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1900

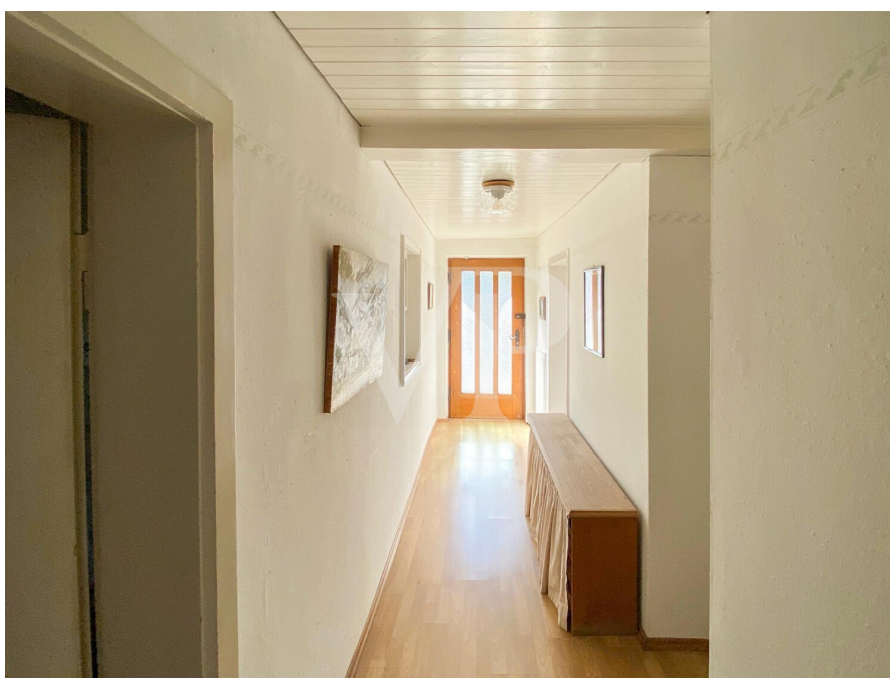
Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



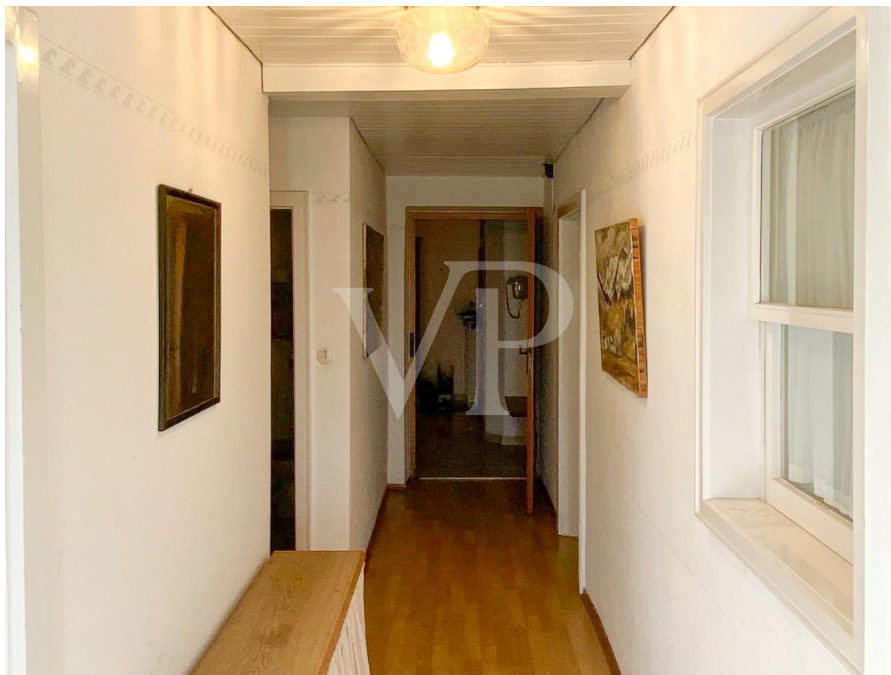
Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



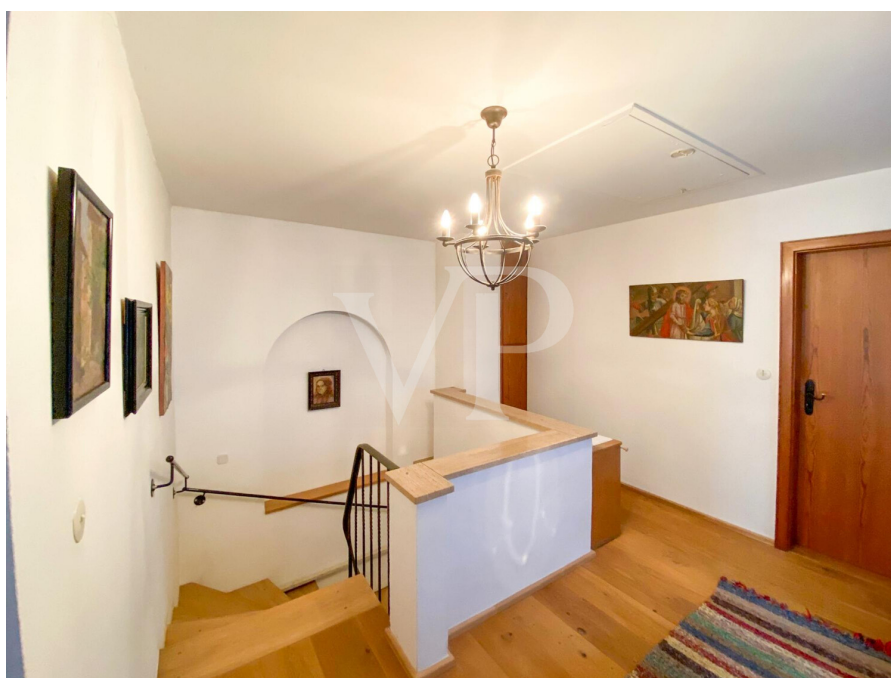
Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Die Immobilie



Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihennittelhaus mit zwei Wohneinheiten - eine der beiden Wohneinheiten ist derzeit gut vermietet - überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 279m² und steht auf einem etwa 660m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand, regelmäßig instand gehalten und zuletzt im Jahr 1985 modernisiert.

Mit insgesamt sieben Zimmern bietet dieses Haus ausreichend Raum für individuelle Wohnideen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Vier Schlafzimmer stehen zur Verfügung, sodass sowohl Familienkonzepte als auch flexible Wohnlösungen realisierbar sind. Zwei gut dimensionierte Badezimmer sorgen für den nötigen Komfort im Alltag und unterstützen die Funktionalität des Hauses.

Die schlichte Ausstattungsqualität schafft eine solide Basis für individuelle Einrichtungsvorstellungen und ermöglicht es, eigene Wünsche bei einer zukünftigen Modernisierung gezielt umzusetzen.

Die Beheizung erfolgt variabel über Etagenheizung, Zentralheizung sowie Gas-Nachtspeicherheizung, wodurch unterschiedliche Bedürfnisse und Präferenzen bezüglich des Heizsystems berücksichtigt werden können. Dank dieser Auswahl eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten zur Temperaturregulierung innerhalb des gesamten Hauses.

Das 660m² große Grundstück bietet vielseitige Optionen hinsichtlich Gestaltung, Nutzung und Aufenthalt im Freien. Ob Spiel- und Bewegungsfläche oder Rückzugsort für entspannte Stunden – die Grundstücksgröße gibt ein breites Spektrum an Möglichkeiten vor.

Die zentrale Lage, nahe der Innenstadt, bietet einen geeigneten Ausgangspunkt für alltägliche Erledigungen sowie Freizeitaktivitäten. Insgesamt bietet dieses Haus ein großzügiges Flächenangebot, ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie flexible Nutzungsoptionen.

Es richtet sich an Interessenten, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und Wert auf eine solide Basis legen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.

Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Alles zum Standort

Pfaffenhofen an der Ilm ist eine lebendige und wohlhabende bayerische Kreisstadt mit rund 27.000 Einwohnern, die wirtschaftliche Stärke und hohe Lebensqualität ideal vereint. Besonders familienfreundlich überzeugt die Stadt durch eine stabile Altersstruktur, vielfältige Freizeit- und Bildungsangebote sowie eine umfassende Infrastruktur.

- Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Gesundheitsangeboten
- Zahlreiche Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe für sicheres Spielen im Freien
- Vielfältiges gastronomisches Angebot mit Cafés und familienfreundlichen Restaurants
- Öffentlicher Nahverkehr gut erschlossen, Busstationen und Bahnhof in fußläufiger Entfernung

- Entfernung zu größeren Städten und Verkehrsknotenpunkten:

- München ca. 50 km
- Ingolstadt ca. 35 km
- Nürnberg ca. 130 km
- Flughafen München ca. 35 km

Pfaffenhofen bietet Familien einen sicheren, komfortablen und lebendigen Lebensraum mit ausgezeichneter Anbindung – ein idealer Ort, um sorglos aufzuwachsen und eine ausgewogene Work-Life-Balance zu genießen.

Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25149044 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com