Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/

# Reserviert - Moderne DHH in ruhiger Ortsrandlage

## Lage

Pfaffenhofen befindet sich etwa auf halber Strecke zwischen München und Ingolstadt. Die Verkehrsanbindung ist durch die B13 und die BAB A9 sehr günstig. Pfaffenhofen verfügt auch über einen Bahnhof an der Strecke München-Ingolstadt-Nürnberg. Das Haus liegt im Stadtteil Heißmanning in einem schönen, ruhigen Neubaugebiet. Heißmanning liegt sehr verkehrsgünstig, da die B13 und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet schnell zu erreichen sind. Der Stadtbus verkehrt regelmäßig und bietet dadurch auch ohne Auto eine große Flexibilität.

Die Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm verfügt über rund 26.000 Einwohner und bietet neben der äußerst attraktiven Lage zwischen den Wirtschaftszentren München und Ingolstadt

## Details

| | |
|---|---|
| Objekt-ID: | 973 |
| Lage: | 85276 Pfaffenhofen |
| Immobilienart: | Doppelhaushälfte |
| Zimmer: | 5 |
| Grundstücksfläche: | ca. 562,00 m² |
| Wohnfläche: | ca. 176,00 m² |
| Bezugstermin: | 01.07.2018 |
| Garagen: | 1 |

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

eine sehr gute Infrastruktur. So sind neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche medizinische Facheinrichtungen vor Ort. Für eine Betreuung der Kinder ist bestens in 10 Kindergärten, 7 Kinderkrippen und einem Kinderhort gesorgt. Auch das schulische Spektrum ist umfangreich: Grund-, Mittel-, Realschule, Gymnasium, Berufs- und Montessorischule, sowie eine Förderschule. Im Freizeitbereich bieten beispielsweise das großzügige Freibad, das Eissportstadion, die Kletterhalle, Tennisplätze, Kinderspielplätze Platz für Sport und Spiel. Ein vielfältiges Freizeitangebot der Vereine rundet das Angebot ab.

ILMGAU IMMOBILIEN MÖLLER GMBH

Telefon: +49 8441 3013 Email: immobilien[at]ilmgau.de
Telefax: +49 8441 3015 Internet: http://www.ilmgau.de/

## Objektbeschreibung

Ein wunderschönes Haus, gepaart mit einer sehr ruhigen Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zu einem Biotop. Also eine echte Rarität.

Das Gebäude ist in solider Ziegelbauweise errichtet worden. Die Ausstattung wurde absolut hochwertig und mit viel Liebe zum Detail ausgewählt. Beispiele hierfür sind der nahezu ohne Versatz eingebaute Natursteinbodenbelag im Erdgeschoss, die modern gestalteten Bäder oder die umfangreiche Netzwerkverkabelung.

Die wunderbar ins Farbkonzept passende Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist mit verkauft und im Kaufpreis enthalten. Der Neupreis lag im Jahr 2011 bei ca. 17.000,- €.

Im Außenbereich steht an der Westseite eine große Terrasse mit rd. 26 m² Grundfläche zur Verfügung. Durch die Orientierung zum Ortsrand bietet die Terrasse einen wenig einsehbaren, privaten Bereich mit hohem Nutzwert. Praktischer Weise erfolgt der Zugang direkt vom Küchen- bzw. Essbereich.

Beheizt wird das Gebäude (einschließlich Keller) mittels Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Als Wärmequelle dient eine Erdgastherme mit bewährt sparsamer Brennwerttechnik. Der niedrige Energieverbrauchskennwert von 60,70 kwh/(m²a) spricht für sich.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und einen Carport.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie.

## Ausstattungsbeschreibung

- hochwertige Parkett- und Natursteinböden
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Netzwerkinstallation
- Fußbodenheizung in allen Etage
- 2 Bäder + Gäste-WC mit Dusche
- große Terrasse

## Sonstiges

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Heizungsart: | Zentralheizung |
| Befeuerungsart: | Erdgas schwer |
| Energieausweistyp: | Verbrauchsausweis |
| Energiekennwert: | 60,70 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse: | B |

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

## Objektbilder

Küche

378/9
443/5
378/11
378/12
378/43
378/35
378/38
378/13
378/14
378/15
378/16
378/17
378/18
378/19
378/24
378/20
378/21
378/39
378/22
378/23
378/25
378/26
378/27
378/34
378/40
378/28
378/29
378/31
378/30
378/42
378/32
378/33
© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lageplan

© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss KG

© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss EG

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/

© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss OG

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss DG

Wohnzimmer

Windfang

Bad

Schlafzimmer

Bad Dachgeschoss

Küchenzeile Dachgeschoss

Wohnraum Dachgeschoss