



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Stilvolle, moderne DHH mit TOP Ausstattung in ruhiger Lage

### 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:	1001
Lage:	85276 Pfaffenhofen-Heißmanning
Immobilienart:	Doppelhaushälfte
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 462,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 169,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	Bezug nach Vereinbarung
Garagen:	2

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.

## Objektbeschreibung

Ein wunderschönes Haus, gepaart mit einer sehr ruhigen Lage in einem gepflegten Wohngebiet des Ortsteils Heißmanning. Also eine echte Rarität.

Das Gebäude ist in solider Ziegelbauweise errichtet worden. Die Ausstattung wurde absolut hochwertig und mit viel Liebe zum Detail ausgewählt. Beste Beispiele hierfür sind die modernen Bäder, die Heiz- und Lüftungstechnik und nicht zuletzt die Materialauswahl bei den Böden und Türen.

Die wunderbar ins Farbkonzept passende Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist mit verkauft und im Kaufpreis enthalten. Der Neupreis lag im Jahr 2010 bei ca. 18.000,- €;

Im Außenbereich steht an der Südseite eine große Terrasse mit rd. 28 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Verfügung. Für eine angenehme Beschattung sorgt die weit ausladende elektrisch betätigte Markise.

Beheizt wird das Gebäude (einschließlich teile des Kellers) mittels Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Als Wärmequelle dient eine Luftwärmepumpe. Ergänzt wird das Heizkonzept durch die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der sensationell niedrige Energiebedarf 15,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) spricht für sich.

Nicht zu vergessen ist auch der Komfortgewinn durch die Lüftungsanlage. Weniger Staub und immer optimal belüftete Räume!

Komplettiert wird das Angebot durch die geräumige Doppelgarage, die durch eine geschickte Positionierung perfekt zugänglich ist.

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

## Ausstattungsbeschreibung

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Luftwärmepumpe
- zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- moderne Einbauküche
- große Markise
- Doppelgarage

## Sonstiges

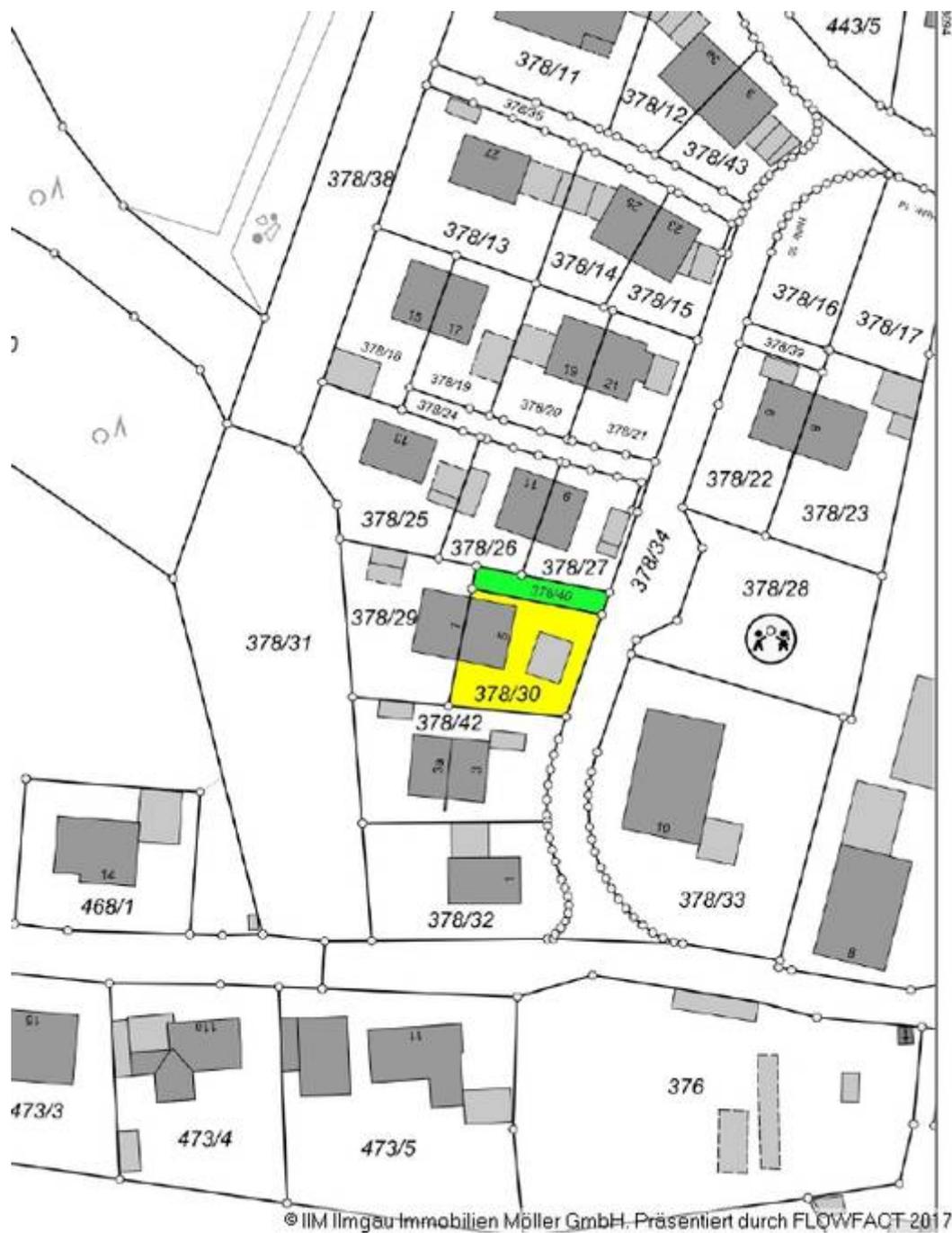
### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Wärmepumpe  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 15,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)

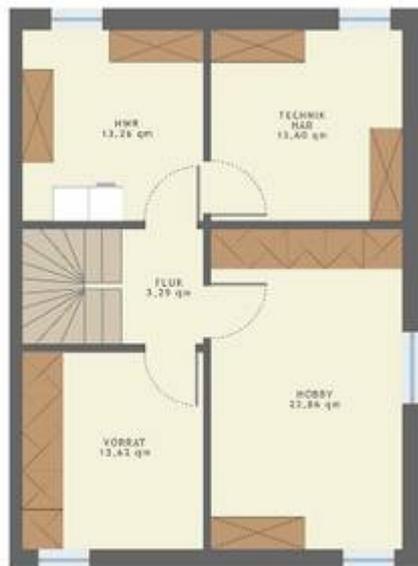
## Objektbilder



Ansicht2



Lageplan\_Expose



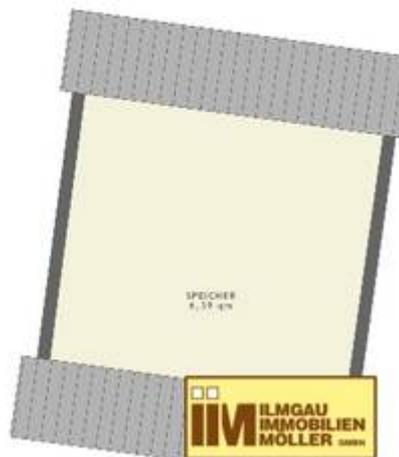
© IIM Iilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Keller



© IIM Iilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Erdgeschoss



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Obergeschoss



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Dachgeschoss



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Terrasse



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche



Essen



Wohnen



Bad



Bad - Perspektive 2



Schlafzimmer



Ankleide



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer DG



Heizungstechnik