



## Großzügige DHH mit Restfertigstellungsbedarf in herrlicher Hanglage

### 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 mit einer Vielzahl an Verbindungen. Das Gebäude liegt im westlichen Stadtbereich in einem sehr schönen Neubaugebiet. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind schon in der näheren Umgebung vorhanden.

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 eine sehr gute Infrastruktur. So sind neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten auch zahlreiche medizinische Facheinrichtungen

### Details

Objekt-ID:	1020
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Doppelhaushälfte
Zimmer:	6
Grundstücksfläche:	ca. 458,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 200,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	sofort frei
Garagen:	2

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

Dieses Haus besticht durch die großen Flächen und die herrliche Lage.

Die Doppelhaushälfte wurde in solider Ziegelbauweise errichtet und ist mit einer Gas-Zentralheizung ausgestattet. Das energetische Konzept funktioniert offensichtlich sehr gut. Ein Energieverbrauchskennewert von 55,80kwh/m<sup>2</sup>a spricht für sich.

Die Schlafräume sind mit Korkbodenbelägen und das Wohnzimmer mit einem Parkettboden ausgestattet. Die übrigen Räume sind überwiegend gefliest.

Im Hanggeschoss stehen zwei Zimmer und ein Bad zur Verfügung. Das Erdgeschoss dient als Hauptwohnetage mit Windfang, WC, Küche, Speise und einem lichtdurchfluteten, riesigen Wohnzimmer. Im Dachgeschoss sind drei Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche untergebracht. Der direkt über das Treppenhaus erreichbare Spitzboden ist für den Ausbau vorbereitet.

Obwohl es die letzten Jahre bewohnt war, ist das Gebäude noch nicht ganz fertig gestellt worden. Bei den Restarbeiten handelt es sich hauptsächlich um den Balkon (Belag und Geländer), den Garten, die Garagenzufahrt und den Ausbau des 2. Dachgeschosses (Spitzboden).

Hinzu kommen kleinere Instandsetzungsarbeiten und Schönheitsreparaturen in Form von Malerarbeiten. Vor Ort besprechen wir gerne den Umfang dieser Arbeiten mit Ihnen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Rolltor.

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

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas schwer  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 55,80 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja  
Energieeffizienzklasse: B

## Objektbilder



Wohnzimmer



Lageplan



Grundriss Hanggeschoss

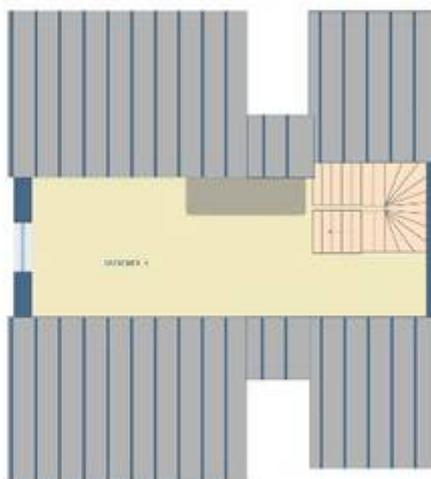


Grundriss Erdgeschoss



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Obergeschoss



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Speicher



Bad\_DG



Kinderzimmer1\_DG



Kinderzimmer2\_DG



Schlafzimmer\_DG



Hobbyraum\_Hanggeschoss



Zimmer\_Hanggeschoss



Bad\_Waschküche\_Hanggeschoss



Terrasse



Doppelgarage



Westansicht



Nordansicht