



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLÖWFACT 2017

Reserviert - Sonnige 2 Zi. ETW mit Einzelgarage !!

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 wichtigen und viel frequentierten Strecke München-Ingolstadt-Nürnberg. Das Schulzentrum ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. In unmittelbarer Umgebung bestehen auch sehr gute Einkaufsmöglichkeiten.

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 vor Ort. Für eine

Details

Objekt-ID:	1033
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Wohnung
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 50,00 m ²
Bezugstermin:	vermietet
Garagen:	1

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

Diese gemütliche 2 Zi. Wohnung sollten Sie sich nicht entgehen lassen. Durch die Lage im Obergeschoss und die Ausrichtung nach Süden ist die Wohnung angenehm hell.

Der Balkon ist ebenfalls nach Süden orientiert. Von dort hat man auch einen herrlichen Ausblick.

Die Wohnung verfügt über eine elektrische Deckenheizung. Die Heizkosten werden sehr praktisch direkt über einen separaten Stromzähler erfasst und sind nicht in dem angegebenen Hausgeld von 170,59 € enthalten. Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz des Biomasseheizkraftwerkes angeschlossen. Ein großer Teil der Wohnung ist bereits auf diese umfeldfreundliche Heizquelle umgestellt. Die Hauptleitung führt bereits in die Wohnung. Es wären somit nur noch die Heizkörper mit Anschlussleitungen einzubauen um ebenfalls auf Fernwärme umzusteigen.

Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Fassade verfügt schon seit der Errichtung des Gebäudes über einen Vollwärmeschutz und wurde 2014 neu gestrichen. Vor wenigen Jahren wurden auch die Fenster komplett erneuert (jetzt Kunststofffenster).

Etwas ganz besonderes ist die abschließbare, eigene Einzelgarage! Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist ungekündigt auf unbestimmt Zeit vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 375,00 €; Nach Angabe des Verkäufers funktioniert das Mietverhältnis seit vielen Jahren vollkommen zuverlässig und damit unproblematisch.

Die Fotos zeigen die Wohnung leer und noch mit den alten Fenstern, da diese anlässlich der letzten Vermietung erstellt wurden. Die angesparten Rücklagen betragen zum 31.12.2017 für das gesamte Haus 18.310,81, wovon 1.355,- € auf die Wohnung entfielen.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich jetzt einen Besichtigungstermin. Anruf genügt.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart: Elektro-Heizung
Befeuerungsart: Strom
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Energiekennwert: 99,00 kWh/(m²a)

Objektbilder



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Wohnzimmer



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss



Bad