



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Reserviert - Praktische 2 Zi. ETW im 1. OG - mit Aufzug!

### 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. Zum Bahnhof sind es nur wenige Gehminuten. In unmittelbarer Umgebung stehen im Gewerbegebiet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

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

### Details

Objekt-ID: 1036  
Lage: 85276 Pfaffenhofen  
Immobilienart: Wohnung  
Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 54,00 m<sup>2</sup>  
Bezugstermin: derzeit vermietet

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

Zum Verkauf steht eine 2 Zi. Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1983. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist auch über einen Aufzug erreichbar.

Die Wohnung teilt sich auf in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, Abstellraum und einer zum Wohnzimmer teilweise offenen Küche. Der Balkon wurde vor einigen Jahren straßenseitig mit Fenstern verkleidet um den Wohnwert dieser Fläche zu erhöhen. Eine Besonderheit ist, dass das Schlafzimmerfenster zum mittlerweile mit einem Fenster versehenen Laubengang ausgerichtet ist.

Hervorzuheben sind die ausgesprochen günstigen Heizkosten dieser Wohneinheit.

Die Einheit ist derzeit für 320,- €; nettokalt an eine Person vermietet. Das Mietverhältnis besteht schon seit rund 12 Jahre und läuft absolut problemlos.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Kfz-Außenstellplatz im Hofraum und ein Kellerabteil.

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

## Ausstattungsbeschreibung

## Sonstiges

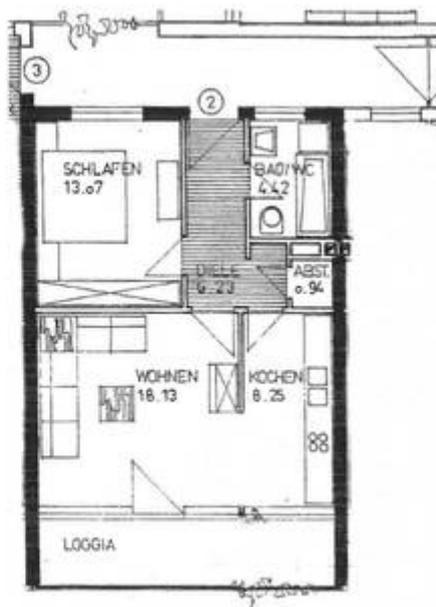
### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas schwer  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 129,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja

## Objektbilder



Wohnzimmer



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss

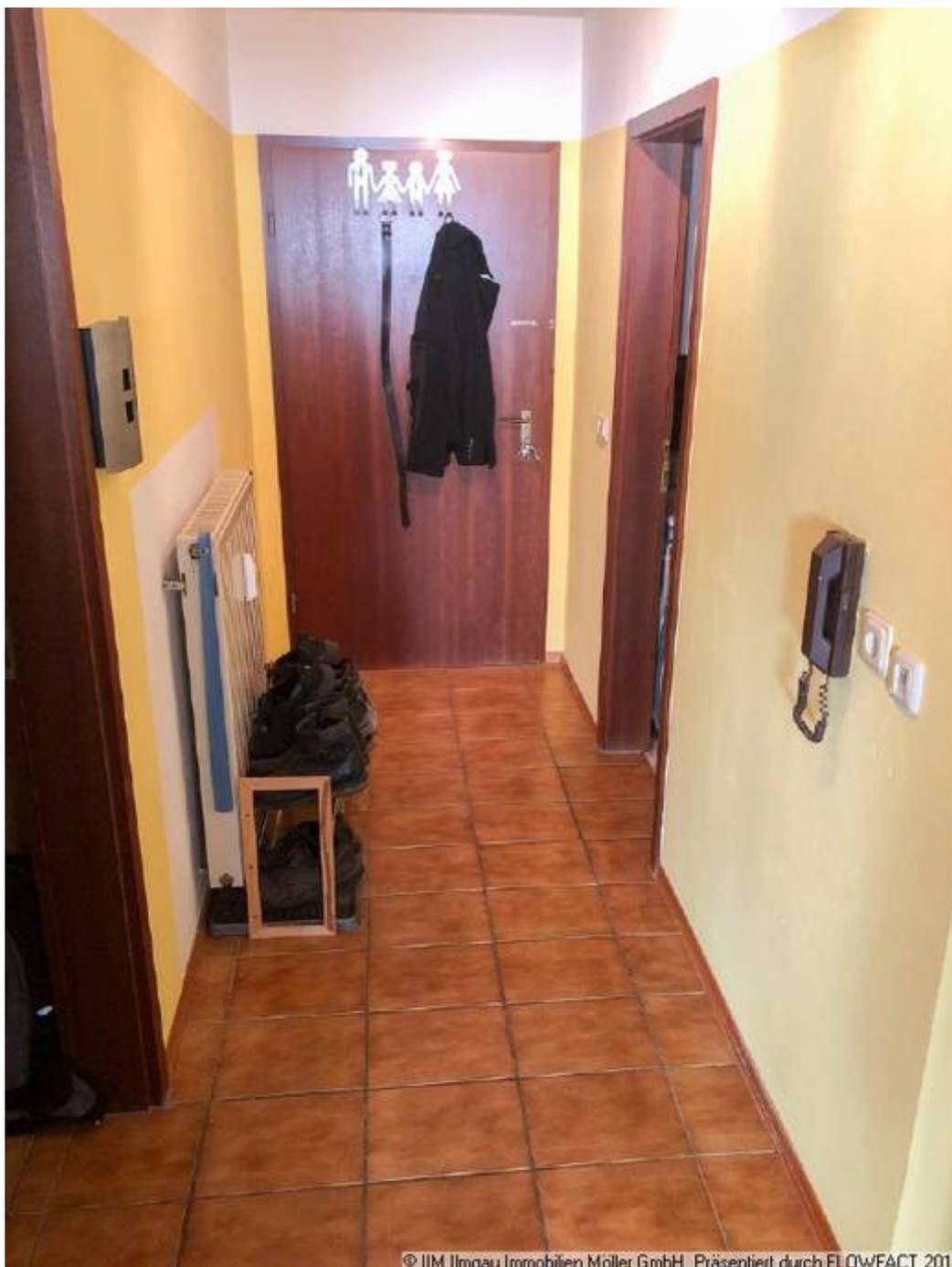


© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schlafzimmer



Küche



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Gang



Bad



Balkon