



© IIM Iltgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Komfortable 2 Zi. DG ETW mit sonnigem Balkon

### 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. Die Wohnung befindet sich im westlichen Stadtgebiet. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur 900 m entfernt. Die Lage ist sehr ruhig.

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 Betreuung der Kinder

### Details

Objekt-ID: 1050  
Lage: 85276 Pfaffenhofen  
Immobilienart: Dachgeschosswohnung  
Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 68,30 m<sup>2</sup>  
Bezugstermin: sofort frei  
Garagen: 1

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

Wunderschöne und sehr geräumige 2 Zi. Wohnung im 1. Obergeschoss eines kleineren Mehrfamilienhauses.

Die Wohnung verfügt über ein großes Bad mit Dusche und Badewanne. Sowohl Bad als auch Küche sind mit einem Fenster ausgestattet. Wohn- und Essbereich wurden durch einen kleinen Höhenversatz getrennt. Dadurch entsteht ein sehr großzügiges Raumgefühl. Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit einem Laminatboden, die übrigen Räume mit einem Fliesenboden versehen.

Ein echtes Highlight ist der Südbalkon: groß, geschützt und sehr sonnig.

Ergänzt wird das Angebot durch ein großes Kellerabteil und durch einen Garagenstellplatz (Duplexparker - oben). Eine Küchenzeile mit Elektrogeräten ist vorhanden.

Die Wohnung ist frei und kann zeitnah bezogen werden.

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: 121,80 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja  
Energieeffizienzklasse: D

## Objektbilder



Wohnzimmer



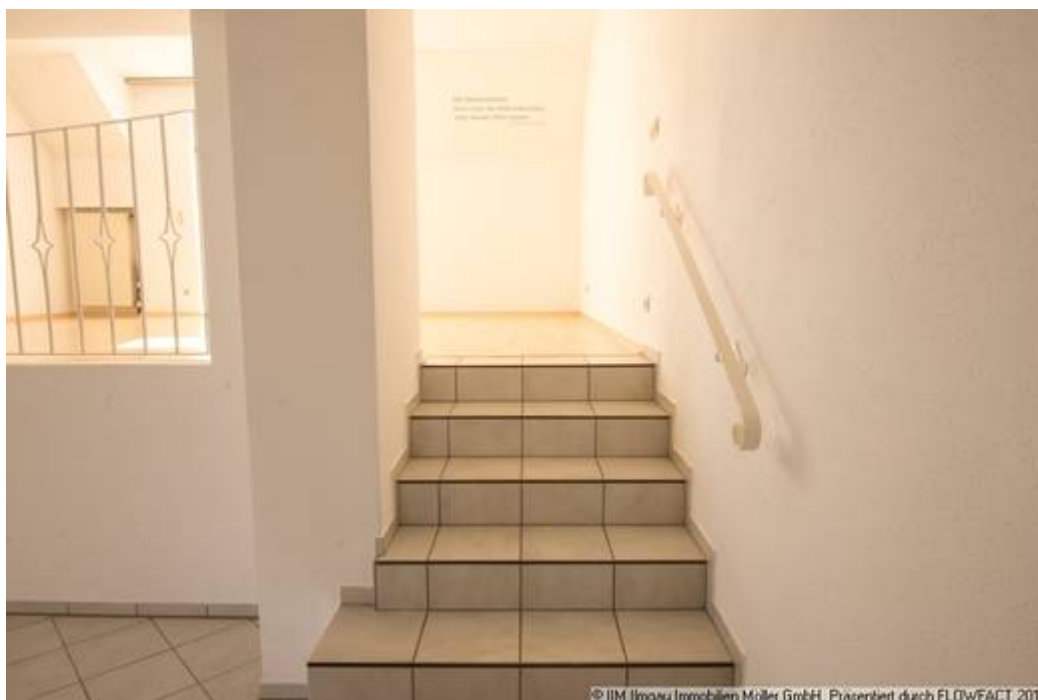
Grundriss



Küche



Essbereich



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppe zum Wohnzimmer



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schlafzimmer



Balkon



Bad\_Foto2



Bad



Kellerabteil