



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Gartenwohnung mit 75 m<sup>2</sup> Wohnfl. + 21 m<sup>2</sup> Nutzfl.

### 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 Ortsteil Förnbach, etwa 2,5 km nordöstlich des Stadtzentrums.

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 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.

### Details

Objekt-ID:	1063
Lage:	85276 Pfaffenhofen/Förnbach
Immobilienart:	Erdgeschosswohnung
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 90,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 75,15 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	kurzfristig beziehbar
Garagen:	1



## Objektbeschreibung

Zu Vermietung steht eine sehr geräumige Wohnung mit einem herrlichen Garten. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> (Wohnzi., Schlafzi., Küche, Bad, Flure und Terrasse) und über eine Nutzfläche von 21 m<sup>2</sup> (2 Hanggeschosszimmer die sich beispielsweise optimal als Büro eignen - nicht jedoch als Kinderzimmer). Es stehen also insgesamt 96 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Der große Garten ist mit vermietet und kann vom Mieter alleine genutzt werden. Die Gartenpflege obliegt natürlich auch dem Mieter. Ein bisschen Liebe zur Gartenarbeit sollte daher schon gegeben sein. Neben der Terrasse vor dem Wohnzimmer gibt es noch einen weiteren überdachten Freisitz. Im Sommer bestimmt ein herrlicher Platz.

Die Räume wurden komplett neu gestrichen. Die noch vorhandenen Teppichböden werden unter Absprache mit dem zukünftigen Mieter noch gegen neue Bodenbeläge ausgetauscht. Auch in der Küche wird noch ein neuer Bodenbelag verlegt.

Bestandteil des Angebotes ist eine Garage und ein Kellerabteil.

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

Der Energieausweis ist beauftragt, liegt aber noch nicht vor. Die Daten werden nach Eingang des Ausweises umgehend ergänzt.

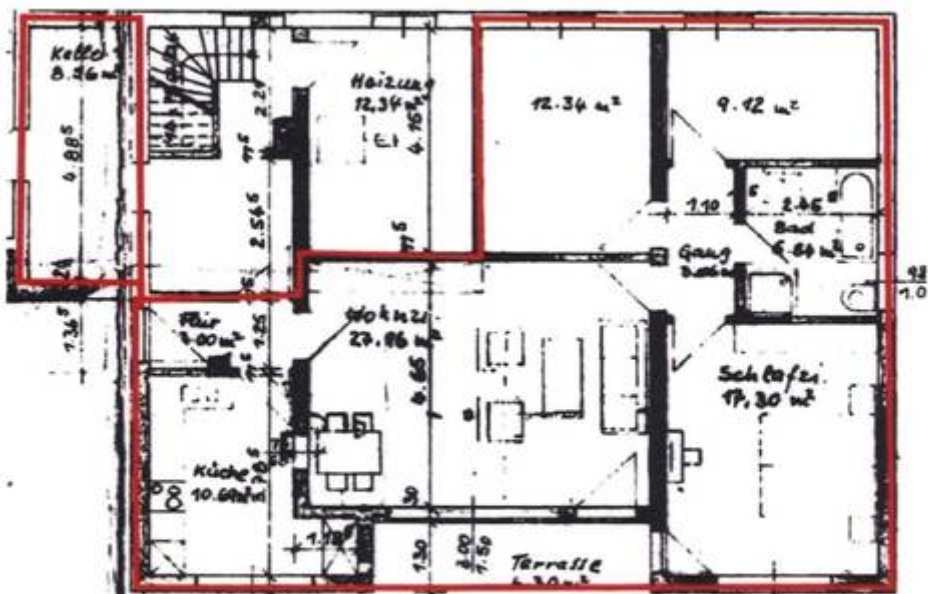
### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung

## Objektbilder



Wohnzimmer



© IIM Imsgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss\_Web\_Vorlage1



© IIM Imsgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schlafzimmer





Bad Foto 1



Bad Foto 2



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Terrasse



Hanggeschoss\_Zimmer1



Hanggeschoss\_Zimmer2