



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Schöne zentrumsnahe Wohnung mit Lift

### Lage

Die helle freundliche Wohnung liegt nahe dem Bürgerpark und ist nur wenige Gehminuten vom Hauptplatz bzw. Bahnhof entfernt. Sprich eine echte 1a 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 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: 1075  
Lage: 85276 Pfaffenhofen  
Immobilienart: Wohnung  
Zimmer: 2.5  
Wohnfläche: ca. 62,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 7,00 m<sup>2</sup>  
Bezugstermin: derzeit vermietet

---

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

In dieser Wohnung werden Sie oder Ihre Mieter sich wohlfühlen. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, wodurch sich das Angebot für fast alle Altersgruppen eignet. Von der Haustüre sind es lediglich 5 Stufen zum Aufzug im Erdgeschoss.

Die gut geschnittene 2,5-Zi. Wohnung mit ca. 62 qm Wohnfläche befindet sich in der 1. Etage eines 1989 fertiggestellten Mehrfamilienhauses.

Die Einheit teilt sich auf in Diele, Küche, Bad, 2 Schlafzimmer und in den hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Loggia. Diese ist teilweise verglast und bietet einen angenehmen Ausblick in die gepflegte Gartenanlage.

Wir haben einen virtuellen Rundgang für Sie angelegt. Folgen Sie einfach diesem Link: <https://tour.ogulo.com/mzGq>

Die Wohnräume sind mit Laminatböden ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein WC, einen Wachtisch und einen Waschmaschinenanschluss. Zudem gibt es im Kellergeschoss einen Trockenraum und einen Fahrradkeller.

Das Hausgeld wird mit dem neuen Wirtschaftsplan 2020 (sobald wirksam) 274,17 &euro;/mtl. betragen. Die Rücklagen belaufen sich auf 12.609,67 &euro; bzw. anteilig für die Wohnung auf 1.077,17 &euro; (Stand 31.12.2019).

Die Wohnung ist seit 2015 an den derzeitigen Mieter vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 610,00 &euro;; die Nebenkostenvorauszahlung 160,00 &euro;.

Zu der Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, sowie ein Kfz-Außenstellplatz.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

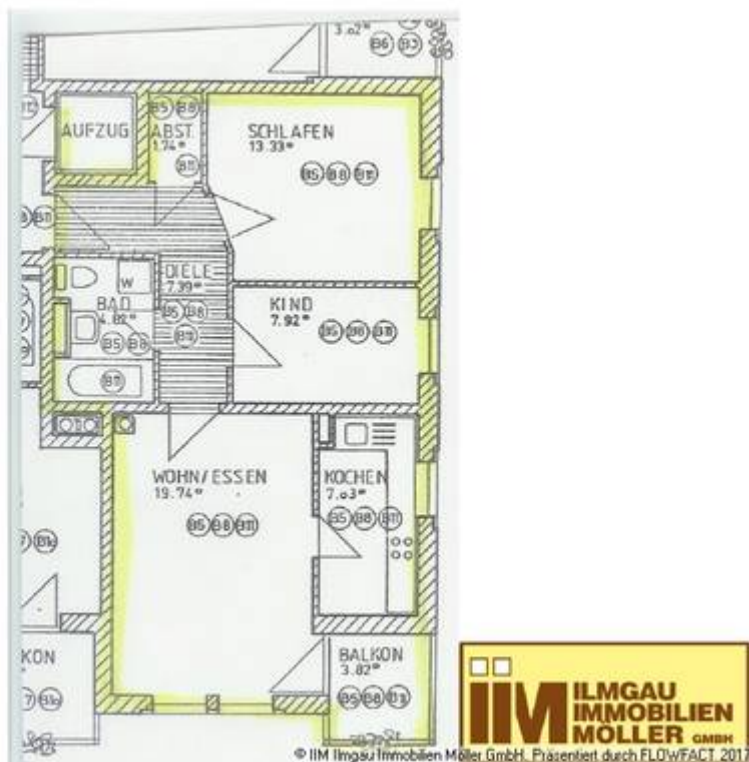
### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas schwer  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 125,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja

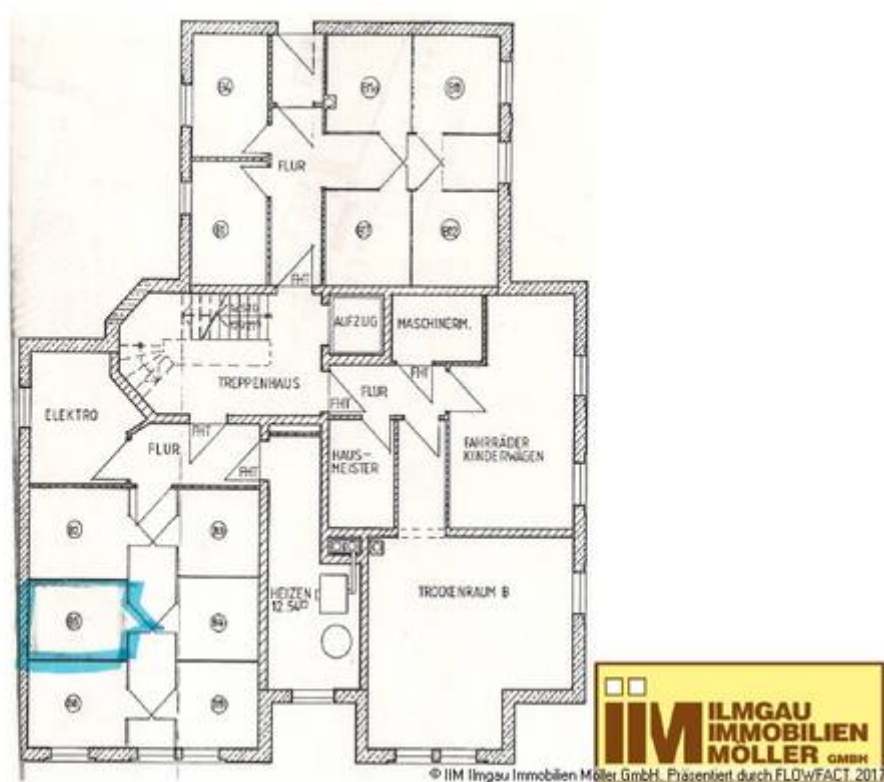
## Objektbilder



Wohnzimmer



Grundriss\_Wohnung



Grundriss\_Keller



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Balkon



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLDwFACT 2017

Büro



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLDwFACT 2017

Schlafzimmer





Bad\_Foto 1



Bad\_Foto 2



Diele