ILMGAU IMMOBILIEN MÖLLER GMBH

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/



Heimelige Dachwohnung

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. Auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet und das Stadtzentrum sind 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 Facheinrichtungen vor Ort. Für eine

Details

Objekt-ID:	1080
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Dachgeschosswohnung
Zimmer:	2.5
Wohnfläche:	ca. 66,91 m²
Bezugstermin:	01.12.2026
Nettokaltmiete:	750 €
Nebenkosten:	170 €
Warmmiete:	920 €
Kaution:	1500 €

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de

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

Die gemütliche zwei Zimmer Wohnung (mit zusätzlichen Spitzboden) verfügt über 66,91 qm Wohnfläche und befindet sich im Dachgeschoss eines 1989 fertiggestellten gepflegten Dreifamilienhauses.

In der Wohnung gelangen Sie von der Diele aus in die Küche und das Wohnzimmer, mit jeweils direktem Zugang zum Balkon. Das Wannenbad ist mit einem Doppelwaschbecken, beleuchtetem Spiegel und Waschtischunterschrank ausgestattet und bietet ausreichend Platz. Das WC befindet sich separat vom Badezimmer. Das Schlafzimmer hat nur wenige Dachschrägen und bietet gute Stellflächen für Möbel. Aufgrund des eher kleinen, im Bereich des Dachüberstandes eingebauten Fensters, ist die Belichtung etwas eingeschränkt.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man über eine Holztreppe in den Dachspitz, der beispielsweise Platz für einen Arbeitsplatz, ein Hobby bietet oder auch als Stauraum genutzt werden kann. Wohn-, Schlafzimmer sind mit Echtholzboden ausgestattet. Bad/Toilette und Diele sind gefliest. In der Küche wurde ein praktischer PVC Boden verlegt.

Im Keller gibt es einen Waschraum mit Anschlüssen für eine Waschmaschine und ggf. einen Kondenstrockner.
Zu der Wohnung gehören außerdem ein geräumiger, fest abgemauerter Kellerraum, sowie ein Kfz- Außenstellplatz.

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Erdgas schwer
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	118,80 kWh/(m²a)
Energie mit Warmwasser:	Ja

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015
Email: immobilien[at]ilmgau.de
Internet: http://www.ilmgau.de/

Objektbilder



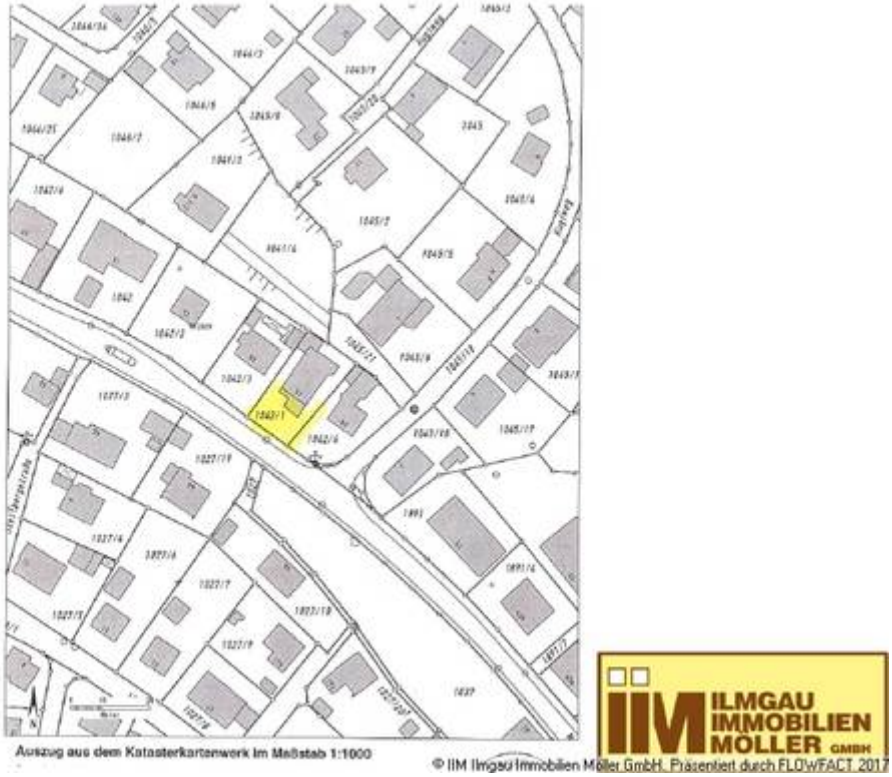
Wohnzimmer

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

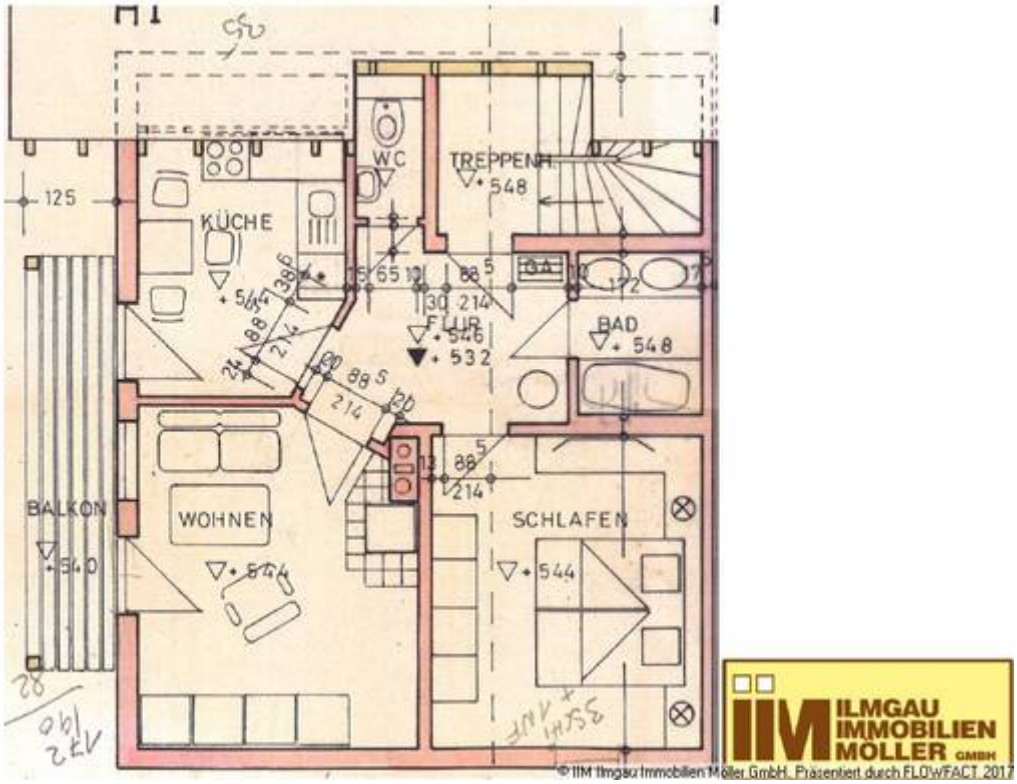
Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de


Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000
© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lageplan



Grundriss_whg



Hausansicht



Küche



Schlafzimmer



Dach Spitz rechts



Dach Spitz links



Diele

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de



Badezimmer

IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH

Münchener Vormarkt 1
85276 Pfaffenhofen

Telefon: +49 8441 3013
Telefax: +49 8441 3015

Email: immobilien[at]ilmgau.de