



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Baugrundstück mit Altbestand in ruhiger Stadtlage

### 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. Das Grundstück liegt etwa 800 m westlich des Stadtzentrums in einem ruhigen Wohngebiet.

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:	1083
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Haus
Zimmer:	4
Grundstücksfläche:	ca. 550,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 83,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	sofort frei



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Haus mit Nebengebäude etwa aus der Bauzeit 1930. Das Gebäude besteht aus Erd- und ausgebautem Dachgeschoss. Ein Plan vom Dachgeschoss steht z.Z. nicht zur Verfügung.

Als Keller ist nur ein einzelner kleiner Raum vorhanden. Das Erdgeschoss befindet sich in einem guten, gepflegten Zustand. Das Bad und die Fenster wurden zwischenzeitlich erneuert. Das Dachgeschoss weist eine lichte Höhe von ca. 2,05 m auf und ist einfach ausgestattet. Diese Etage verfügt momentan nicht über eine Heizmöglichkeit.

Das Erdgeschoss wird überwiegend über einen Ölofen in der Küche und zusätzlich elektrisch beheizt.

Alternativ zu einer Modernisierung bietet sich der Abriss des Gebäudes und die Errichtung eines Neubaus an. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 "Nördlich Radlberg". In dem Bebauungsplan wurde vor allem festgelegt, dass pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit und insgesamt max. 5 Wohneinheiten zulässig sind.

Auf dem Grundstück steht zusätzlich noch ein Nebengebäude als Garage oder Stauraum zur Verfügung.

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

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

Ein Energieausweis liegt uns noch nicht vor. Sobald dieser eingegangen ist, ergänzen wir die Angaben.

### Energieausweis

Heizungsart: Ofenheizung

Befeuerungsart: Öl

## Objektbilder



Straßenansicht



Lageplan



Wohnzimmer



Küche



Bad



Schlafzimmer



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Treppenhaus\_Flur



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Schlafzimmer\_DG



Kinderzimmer\_DG