



Reserviert - Perfekt gepflegte DHH mit TOP Ausstattung in Pfaffenhofen

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 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 Betreuung der

Details

Objekt-ID:	1100
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Doppelhaushälfte
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 310,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 137,00 m ²
Bezugstermin:	nach Vereinbarung in ca. 3-4 Monaten
Garagen:	1

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 neue Hallenbad, das Eissportstadion, die Kletterhalle, Tennisplätze und Kinderspielplätze Platz für Sport und Spiel. Ein vielfältiges Freizeitangebot der Vereine rundet das Angebot ab.

Objektbeschreibung

Dieses Haus ist eine echte Rarität am Markt. Einige Highlights sind die zentraumsnahe Lage, eine komfortable Größe mit einer absolut gelungenen Aufteilung und die hervorragende Ausstattung.

Das Erdgeschoss bietet einen geräumigen Wohn- und Essbereich, eine abgetrennte Küche, eine Speisekammer und ein WC. Im Windfangbereich ist eine hochwertige Garderobe bereits eingebaut, wodurch der Platz optimal genutzt wird. Ein absoluter Pluspunkt ist der Grundofen im Wohnzimmer: Sparsam beim Holzverbrauch, mit angenehmer Strahlungswärme und optisch ansprechender Gestaltung.

Im Dachgeschoss befinden sich 3 Schlafräume und das Bad. Die Badausstattung mit Eckbadewanne, Dusche, WC und der in die Badmöbel integrierte Waschtisch, ist optimal für Familien. Neben dem Handtuchwärmekörper ist im Bad zusätzlich eine Fußbodenheizung installiert. Im Dachstudio steht ein weiteres voll ausgebautes Zimmer zur Verfügung.

Der Keller ist aufgeteilt in einen großen Hobbyraum, den Heizraum und eine Waschküche (mit Dusche, Handwaschbecken und Sauna).

Vervollständigt wird die Ausstattung durch weitere Details wie: große Terrasse mit elektrischer Markise, Gartenhaus, überdachter Holzlege etc. Im Jahr 2017 neu installiert wurde eine 4,28 kwp Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauch und Einspeisung (70%-Regelung). Die Erweiterung um einen PV-Speicher wäre möglich, um den Eigenverbrauch noch weiter zu verbessern.

Für Kraftfahrzeuge stehen im Außenbereich eine Garage und ein Außenstellplatz zur Verfügung. Zusätzlich kann natürlich auch noch vor der Garage geparkt werden.

Homeoffice? Kein Problem. Internetanbindung gemäß Onlineauskunft der Telekom im Download 250 MBit/s bzw. im Upload 40 MBit/s.

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

Ausstattungsbeschreibung

- Einbauküche
- Grundofen
- Südterrasse mit elektr. Markise
- Sauna mit Dusche im Keller
- Gartenhaus
- 4,28 kwp PV-Anlage
- Bad- und Garderobenmöbel

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Gas
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Energiekennwert: 142,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse: E

Objektbilder



Wohn- und Essbereich gesamt



Lageplan



Grundriss_EG1



Grundriss_DG1



Grundriss_Dachstudio1



Grundriss_Keller1



Küche



Essen



Wohnzimmer



WC



Bad Foto 1



Schlafzimmer



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Kinderzimmer



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Dachstudio



Hobbyraum



Waschküche



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Sauna



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Heizraum