



© IIM Iltgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

TOP modernisiertes EFH mit Lagerhalle und gr. Gartengrundstück im Grünen

Lage

Das Anwesen befindet sich nahe einem kleinen Ortsteil Pfaffenhofens in ländlicher Lage. D

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 Betreuung der Kinder ist bestens in 10 Kindergärten, 7 Kinderkrippen

Details

Objekt-ID:	1104
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Haus
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 4.000,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 138,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 163,00 m ²
Bezugstermin:	kurzfristig möglich
Nettokaltmiete:	2250 €
Nebenkosten:	400 €
Warmmiete:	2650 €
Kaution:	5000 €
Garagen:	1

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

Zur Vermietung steht eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die Wohnen und Arbeiten optimal kombinieren lässt. Handwerksbetrieb, Kleingewerbe etc. wären hier sicherlich sehr gut untergebracht.

Es handelt sich um das Wohnhaus, das vollständig modernisiert wurde und in weiten Teilen einem Neubau entspricht. Wärmedämmung, Heizanlage, Lüftungsanlage, Sanitäranlagen - alles wurde vollständig neu installiert. Durch die tiefgreifende Sanierung wurde ein KfW 70-Standard erreicht!

Die neu errichtete Halle verfügt darüber hinaus über eine Nutzfläche von 163 m². Der Zugang ist über 2 große Sektionaltore möglich. Dieses Gebäude ist nicht beheizbar. Elektroanschlüsse (inkl. Drehstrom) ist gegeben bzw. möglich.

Wohnen auf dem Lande mit idylischem Garten und herrlicher Aussicht, gepaart mit großzügigen Nutzflächen wie der mit vermieteten Lagerhalle, dem Hofraum und dem großen Garten.

Details zum Wohnhaus:

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Küche, ein helles und freundliches Wohnzimmer, ein weiteres Zimmer, welches z.B. als Büro genutzt werden kann. Dazu bietet eine Speisekammer zusätzliche Abstellfläche. Im Erdgeschoss befindet sich auch eines der beiden Badezimmer mit Tageslichtfenster, Dusche und WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer/Kinderzimmer und ein weiteres großzügiges Badezimmer mit einer hochwertigen Ausstattung (hier inkl. Wanne).

Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet dort eine Waschküche und einen Abstellkeller. Dort ist auch die Pumpenanlage für das Brunnenwasser untergebracht (optimal für eine kostengünstige Gartenbewässerung). Das Dachgeschoss ist derzeit noch nicht ausgebaut und kann als Abstellfläche verwendet werden. Unter Umständen wäre ein (späterer) Ausbau möglich, was individuell besprochen werden müsste.

Die Modernisierungsarbeiten werden in Kürze fertig gestellt sein. Der Bezug ist nach Absprache zeitnah möglich. Nicht mit vermietet sind der ehemalige Stall der später noch umgebaut werden soll und die darüber befindlichen Dachraumflächen.

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

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Der Energieausweis ist beauftragt. Die Daten werden nach Vorlage des Ausweises umgehend ergänzt.

Energieausweis

Heizungsart: Holz-Pelletheizung
Befeuerungsart: Pelletheizung

Objektbilder



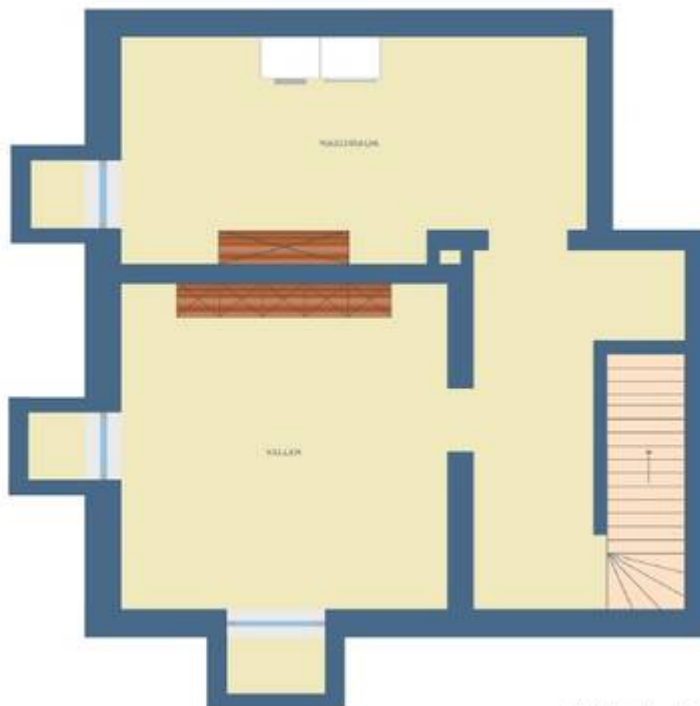
Lagerhalle Außenansicht



Grundriss_EG



Grundriss_OG

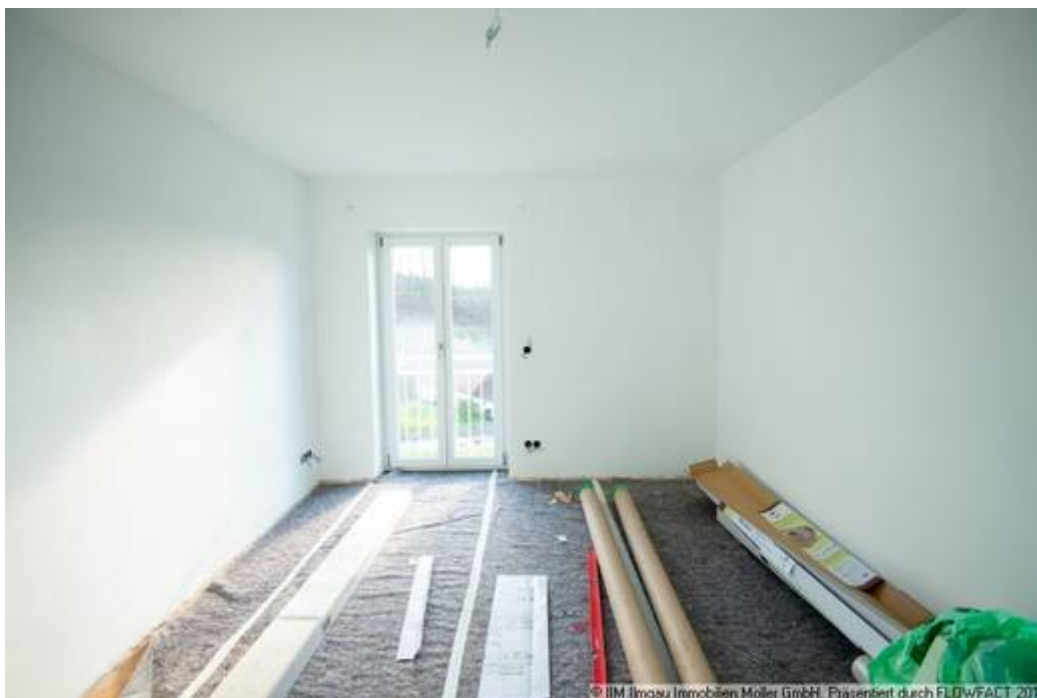


© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss_Keller



Wohnzimmer



Kind1



Kind2



Bad OG



Schlafzimmer



Hof



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Aussicht Wiese



© IIM Ilgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Lagerhalle Innenansicht1