

© IIM Iltgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

## Reserviert - Herrlicher Ausblick ins Grüne- Zentrale 2 Zi. Wohnung

### Lage

Die helle freundliche Wohnung liegt in Niederscheyern und ist nur 5 Autominuten 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 Betreuung

### Details

Objekt-ID: 1126  
Lage: 85276 Pfaffenhofen  
Immobilienart: Etagenwohnung  
Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 56,50 m<sup>2</sup>

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 gut geschnittene 2 Zi. Wohnung mit ca. 56 qm Wohnfläche befindet sich in der 1. Etage eines 1997 fertiggestellten Mehrfamilienhauses.

Die Einheit teilt sich auf in Diele, Küche, Bad, 1 Schlafzimmer und in den hellen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon. Von dem aus Sie einen angenehmen Ausblick ins Grüne haben.

Der Wohn-, Essbereich und das Schlafzimmer sind mit Laminatböden ausgestattet. Die Küche und das Badezimmer sind gefliest. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschtisch und ein WC. Zudem gibt es im Kellergeschoss einen Trockenraum und einen Fahrradkeller.

Das Hausgeld beträgt 209,13 &euro;/mtl. . Die Rücklagen belaufen sich auf 13.744,00 &euro; bzw. anteilig für die Wohnung auf 2.075,34 &euro; (Stand 31.12.2020).

Die Wohnung ist seit 2013 an den derzeitigen Mieter vermietet. Die Nettokaltmiete beträgt 550 &euro;, die Nebenkostenvorauszahlung 100 &euro;. Die einfache Einbauküche, die der Mieter nutzt, gehört zu der Wohnung und ist somit Bestandteil des Kaufvertrages.

Zu der Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, sowie ein Kfz-Außenstellplatz (Nr. 4).

Interessiert? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin mit uns.

## Ausstattungsbeschreibung

## Sonstiges

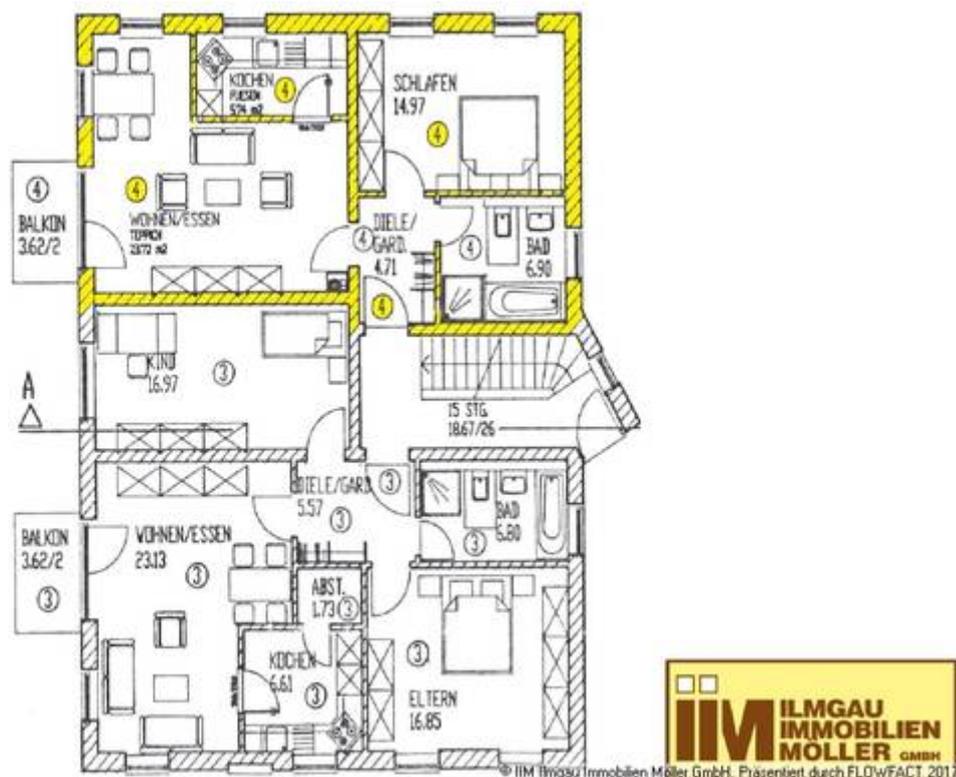
## Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas schwer  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 113,00 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energie mit Warmwasser: Ja  
Energieeffizienzklasse: D

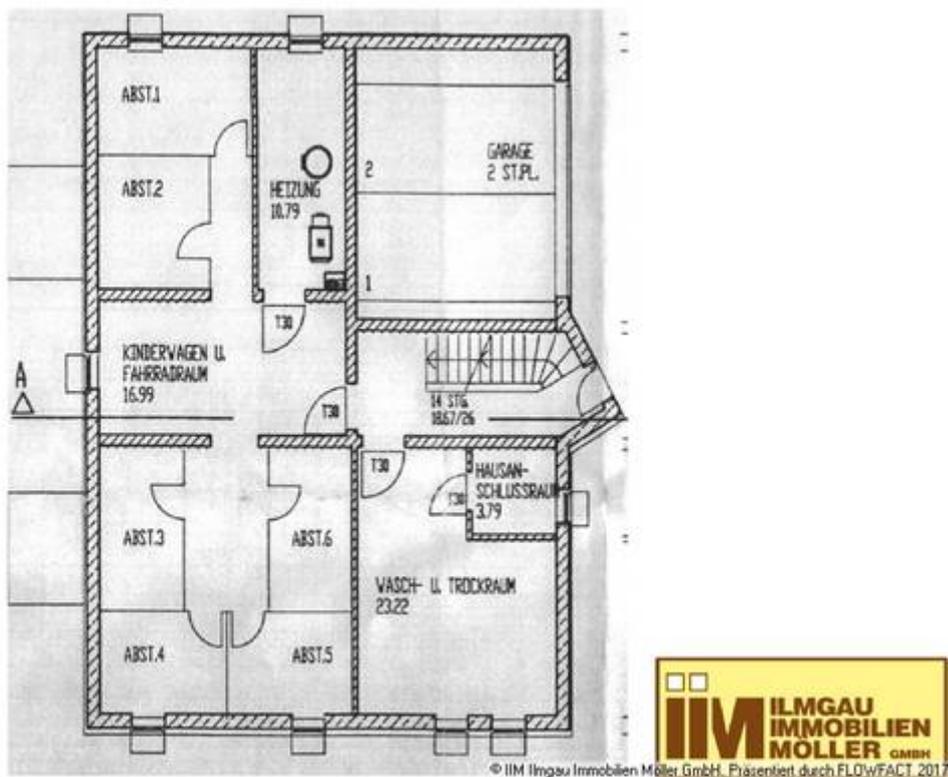
## Objektbilder



Wohnzimmer



Grundriss\_Wohnung



Grundriss\_Keller



Schlafzimmer



Küche



Bad