



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

## 4 Zi. Whg. + 2 Zi. für Büro/Homeoffice mit Treppenlift u. barrierefreier Dusche

### Lage

Das Haus befindet sich in IImmünster - nahe der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm. Die sympathische Gemeinde hat etwa 2.250 Einwohner. Eine gute Grundversorgung ist mit Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei, Gastwirtschaft, Bankfiliale, Kindergarten, Grund- und Teilhauptschule vorhanden. Darüber hinaus ist eine optimale Versorgung in der nur 4 km entfernten Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm gegeben. Dort können auch die weiterführenden Schulen besucht werden. Eine Schulbusverbindung ist eingerichtet. Die allgemeine Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die am Ortsrand vorbei führende Bundesstraße B13 sind die Bahnhalttestellen Pfaffenhofen und Reichertshausen schnell zu erreichen (5 bzw. 3 km). Die sehr häufig fahrenden Züge erreichen

München (Hbf.) bzw. Ingolstadt in etwa einer halben Stunde. Die Autobahn A 9 (Anschlussstellen Pfaffenhofen oder Allershausen) ist ebenfalls optimal erreichbar. Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in einem Wohngebiet.

### Details

Objekt-ID:	1165
Lage:	85304 IImmünster
Immobilienart:	Wohnung
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 164,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 33,00 m <sup>2</sup>
Bezugstermin:	sofort bzw. nach Vereinbarung
Garagen:	1

## Objektbeschreibung

Sie haben Bewegungseinschränkungen und suchen eine Immobilie die Ihnen das Leben etwas leichter macht? Und zusätzlich auch Wohnen und Arbeiten unter einem Dach ermöglicht?

Dann sind Sie hier genau richtig. Das Angebot setzt sich aus Räumen im Hanggeschoss und im Erdgeschoss zusammen. Im Treppenhaus ist ein Treppenlift montiert, damit die obere Etage leichter zu erreichen ist.

Im Hanggeschoss befinden sich ein Flur, sowie zwei Räume, die als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzbar sind. Auf dieser Etage ist auch ein modernes, barrierearmes Bad installiert.

Im darüber liegenden Erdgeschoss steht eine geräumige und komfortabel ausgestattete 4 Zi.-Wohnung bereit. Eine Einbauküche und ein Holzofen mit Kochfeld sind bereits installiert. Eines der Schlafzimmer bietet eine große zusätzliche Fläche, die optimal als Büro genutzt werden kann. Das separate Gäste-WC wurde bereits modernisiert.

Im Außenbereich stehen zwei Terrassen und ein großer Garten zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil und einen Garagenplatz. Auf Wunsch besteht noch die Möglichkeit, einen weiteren Unterstellplatz zu nutzen.

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

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas schwer  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 120,50 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: D

## Objektbilder



Ansicht Gartenseite



Treppenlift



Grundriss Hangeschoss



Grundriss EG Hauptwohnetage



Treppenlift



HG Wohnen



HG Gästezimmer



HG Bad



EG Wohnzimmer



EG Grundofen



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

EG Bad



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

EG Schlafzimmer



EG Küche