



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch Performer CRM

## Sehr ruhig gelegene 2 Zi. ETW mit TG-Stellplatz - 600 m zum Hauptplatz

### 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. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und das Stadtzentrum sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

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: 1168  
Lage: 85276 Pfaffenhofen  
Immobilienart: Erdgeschosswohnung  
Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 56,80 m<sup>2</sup>  
Bezugstermin: 01.08.2023  
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

Diese Wohnung werden Sie lieben. Sehr gemütliche 2 Zi. Eigentumswohnung mit Terrasse zum Innenhof. Die Lage ist stadtzentral und doch sehr ruhig.

Die Wohnräume sind mit ansprechenden Laminatböden ausgestattet. Die Sanitärausstattung im Bad ist zeitlos in weiß gehalten. Der Zustand der Wohnung ist sehr gut.

Die Einbauküche ist vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Ebenso wie der Tiefgaragenplatz (Einzelplatz - kein Duplexparker). Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil.

Die Wohnung wird vom derzeitigen Mieter im Juli geräumt und ist ab dem 01.08.2023 beziehbar.

Das Hausgeld für die Wohnung mit Tiefgarage beträgt derzeit 297,54 &euro;, wird aber voraussichtlich in 2024 sinken, da sich die Heizkosten wieder reduzieren.

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

## Ausstattungsbeschreibung

## Sonstiges

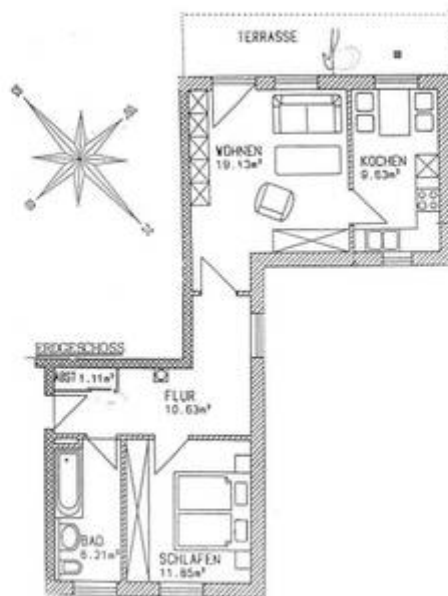
### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Erdgas schwer  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 146,30 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: E

## Objektbilder



Wohnzimmer



Grundriss





Schlafzimmer



Küche



Bad



Terrasse Foto 2