



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Geräumige DHH mit 5 Zi. in absolut ruhiger Wohnlage!

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 im Gewerbegebiet 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

Details

Objekt-ID:	6
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Doppelhaushälfte
Zimmer:	5
Grundstücksfläche:	ca. 342,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 135,00 m ²
Bezugstermin:	ab sofort / kurzfristig
Garagen:	1

Betreuung 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.

Das Haus liegt in einem sehr ruhigen Wohngebiet im Ortsteil Sulzbach - etwa 3km westlich des Stadtkernes.

Objektbeschreibung

Das Haus wurde sehr solide errichtet. Die Ausstattung entspricht dem zu dieser Bauzeit üblichen Standard in guter Qualität. Die Doppelhaushälfte hat schöne helle Räume, die genug Raum zur persönlichen Entfaltung bietet.

Das Wohnzimmer und die Schlafräume sind überwiegend mit neuwertigen Laminatböden ausgestattet. Das Dachgeschosszimmer verfügt ebenfalls über einen Laminatbodenbelag.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne/WC und im Obergeschoss eines mit Dusche/WC.

Durch die zusätzlich unterkellerte Terrasse sind großzügige Nutzflächen im Keller vorhanden. Erwähnenswert ist, dass die Kellerräume unter der Terrasse leichte Wandfeuchtigkeiten aufweisen.

Es werden in diesen Räumen Schönheitsreparaturen durchgeführt, wobei eine grundsätzliche Abdichtung nicht erfolgt.

Eine Garage ist mitvermietet. Der Heizöleinkauf erfolgt direkt durch den Mieter (das Heizöl ist also nicht in den Nebenkosten enthalten).

Bitte beachten Sie, dass die Planskizzen nur die Raumaufteilung verdeutlichen sollen und nicht maßstabsgetreu sind.

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Öl

Objektbilder



Wohnzimmer



Auszug aus dem Katasterkartenwerk
Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Donau, Flurstück 306/1
Vermessungsamt Pfaffenhofen a.d. Donau

Messung 1:1000
Entwurf vom 12.2.2018

© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOW/FACT 2017



Lageplan_Web_Vorlage



Grundriss_KE_Web_Vorlage



Grundriss_EG_Web_Vorlage



Grundriss_DG_Web_Vorlage



Terrasse



DSC_8123



DSC_8125



DSC_8114



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

DSC_8133



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

DSC_8128



DSC_8134