



© IIM Ilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

3-Familienhaus in 1a Zustand

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 ist es nur ein Katzensprung. Auch das Stadtzentrum und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Gewerbegebiet sind sehr gut auch 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 Betreuung

Details

Objekt-ID:	988
Lage:	85276 Pfaffenhofen
Immobilienart:	Mehrfamilienhaus
Zimmer:	8
Grundstücksfläche:	ca. 590,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 227,00 m ²

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

Zum Verkauf steht ein sehr gut gepflegtes Dreifamilienhaus in der Nähe des Bahnhofes in einer ruhigen Seitenstraße.

Die Wohnungen sind derzeit vermietet, wobei die Wohnung im ersten Obergeschoss demnächst frei wird.

Die drei Einheiten:

Erdgeschoss: 3 Zi.-Wohnung mit Terrasse, ca. 84 m²

Obergeschoss: 3 Zi.-Wohnung mit Balkon, ca. 83 m²

Dachgeschoss: 2 Zi.-Wohnung mit Balkon, ca. 60 m²

Für die Fahrzeuge:

1 Garage im Kellergeschoss für die DG-Wohnung

1 überlange Garage im KG für die EG-Wohnung

1 Doppelcarport für die OG-Wohnung

1 Außenstellplatz, derzeit nicht fest zugeordnet

Die Mieteinnahmen belaufen sich auf 1.700,00 €/mtl. zzgl. Nebenkosten. Die Nebenkosten wurden von der Eigentümerin die letzten Jahre stets korrekt abgerechnet.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1963/64 errichtet. 1974 erfolgte ein kleiner Umbau, bei dem eine Garage und größere Balkone angebaut wurden. 1995 ist das Dach komplett erneuert und der Vollwärmeschutz angebracht worden. Neue Fenster wurden zwischenzeitlich ebenfalls eingebaut. Zuletzt sind in 2002/2003 der Dachraum zu der dritten Wohnung ausgebaut und eine neue Gas-Brennwertheizung installiert worden. Das Haus verfügt somit über sehr gute energetische Eigenschaften. Der Energiebedarfskennwert von 106,20 kWh/(m²a) spricht für sich.

In den Wohnungen sind Einbauküchen vorhanden.

Das Gebäude wurde von der Eigentümerin stets aufwändig gepflegt und in Bestzustand gehalten. Notwendige Reparaturen wurden immer zeitnah durchgeführt. Alles in allem also eine absolut hochwertige Kapitalanlage!

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

Ausstattungsbeschreibung

Sonstiges

Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerungsart: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 106,20 kWh/(m²a)

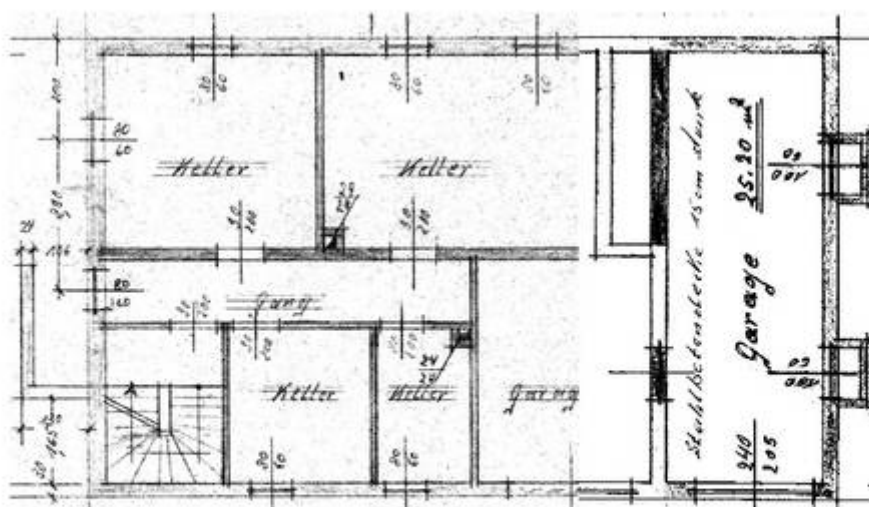
Objektbilder



Ansicht_Straßenseite

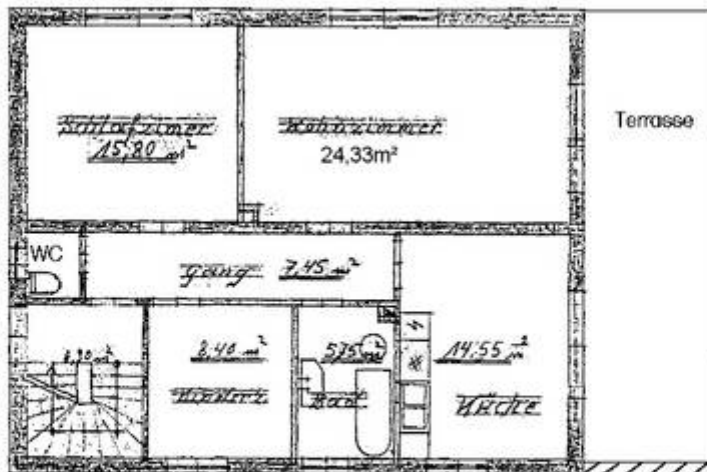


Lageplan



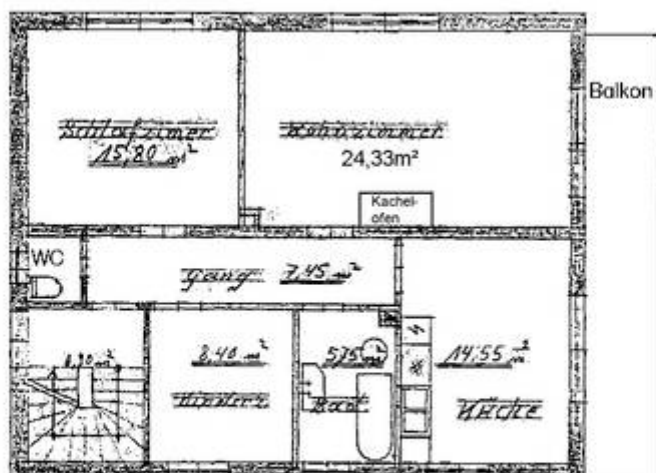
© IIM Iilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Kellergeschoss



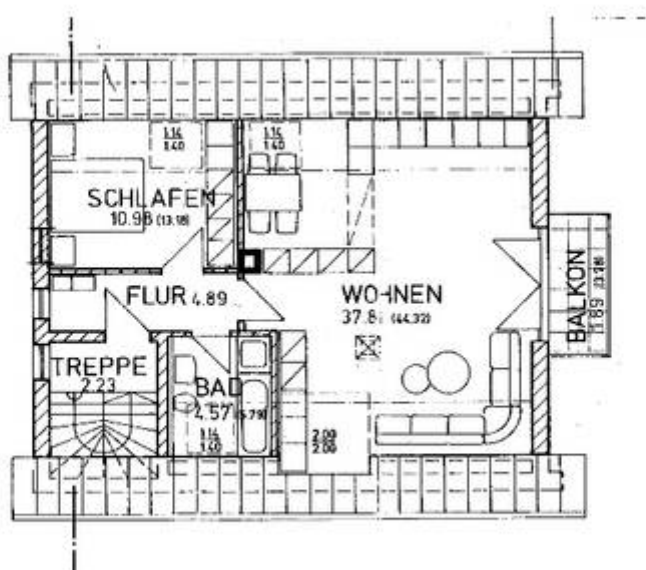
© IIM Iilmgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Erdgeschoss



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Obergeschoss



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Grundriss Dachgeschoss



Ansicht2



Hofraum



Wohnzi_OG



Bad_OG



Küche_OG



Wohnen_DG



Bad_DG



© IIM Iilmgau Immobilien Möller GmbH. Präsentiert durch FLOWFACT 2017

Küche_DG



Schlafen_DG



Kellergarage