Pfaffenhofen an der Ilm

Exclusive architect-designed villa in a quiet, prime location

Property ID: 25149012



PURCHASE PRICE: 1.498.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 229 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1305 m^2

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

At a glance

Property ID	25149012
Living Space	ca. 229 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.498.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	09.07.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	196.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

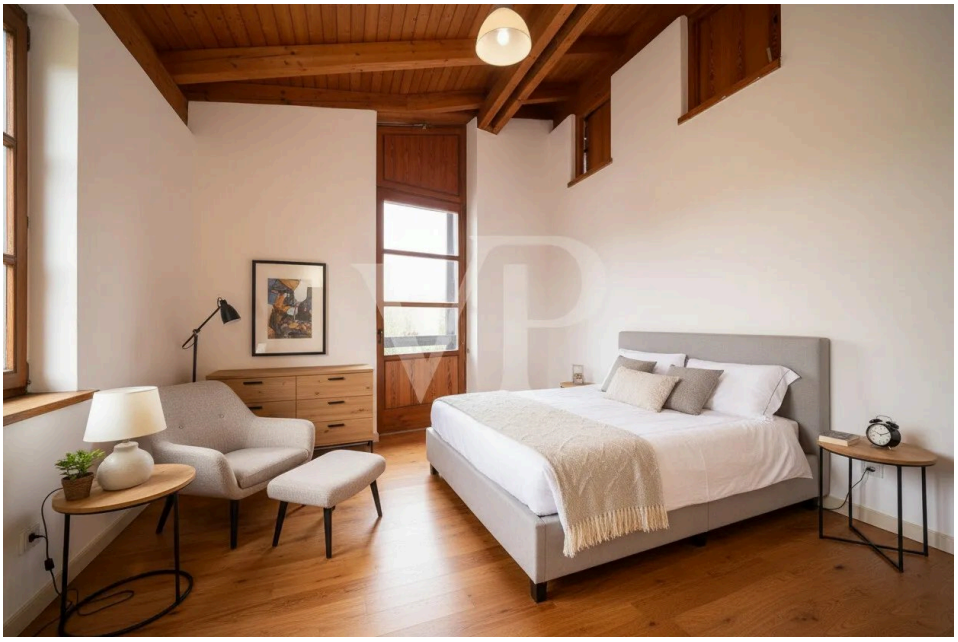
The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

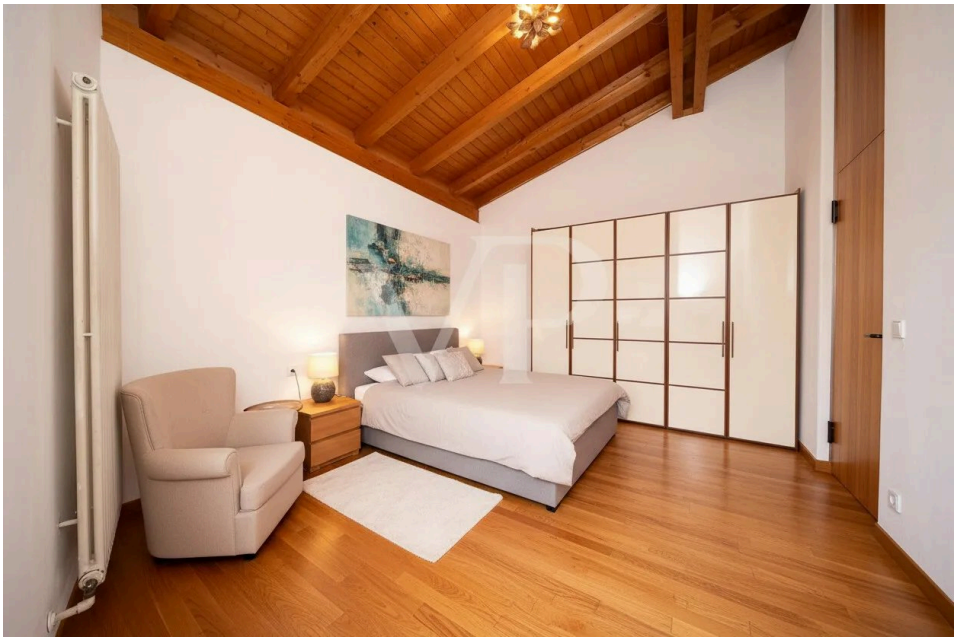
The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property





Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

The property



Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

A first impression

Exclusive architect-designed bungalow-style villa in Pfaffenhofen. This unique villa, designed by the renowned Munich professors Kolb, combines timeless elegance with modern comfort, offering an unparalleled living experience in one of Pfaffenhofen's most desirable locations. Clean lines and a harmonious floor plan impress, along with the unique exposed roof truss, creating an airy feel thanks to generous windows and a covered, wraparound veranda that invites you to relax outdoors. The property also offers a high degree of privacy and well-being. The stylishly landscaped garden, designed by a landscape architect, creates a natural atmosphere and seamlessly connects the house with nature. High-quality terracotta flooring, new carpets made of fine pure wool, and floor-to-ceiling windows create a stylish and inviting ambiance. The luxurious interior is characterized by a tasteful combination of high-quality materials and extensive use of wood. A total of seven spacious rooms and three modern bathrooms offer versatile usage options – whether as bedrooms, offices, or guest rooms. The centrally located wood-burning fireplace creates a particularly cozy atmosphere and becomes the natural focal point of the room. Underfloor heating ensures a consistently pleasant indoor climate. The newly designed, open-plan kitchen with its high ceiling offers ample space for a dining table – perfect for relaxed evenings cooking with friends and family. A large basement room is ideal for hobbies – whether as a playroom with a ping-pong table or as a rehearsal space for a child's band. The spacious garage comfortably accommodates two vehicles. The infrastructure for additional living space, such as a self-contained apartment of approximately 65 square meters in the basement, is already in place and can be implemented quickly if desired.

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

All about the location

Willkommen in Pfaffenhofen an der Ilm – Leben, wo andere Urlaub machen

Inmitten der Metropolregion München und dem Herzen Oberbayerns liegt Pfaffenhofen an der Ilm – eine der beliebtesten Wohngegenden Deutschlands und Teil der dynamischsten Wachstumsregion des Landes. Nicht ohne Grund wurde die Stadt bereits mehrfach ausgezeichnet: als „lebenswerteste Stadt der Welt“ und als „nachhaltigste Kleinstadt“.

Pfaffenhofen überzeugt durch eine vorbildlich ausgebaute Infrastruktur, eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung, sowie eine außergewöhnlich aktive Bürgerbeteiligung. Eingebettet in die malerische Naturlandschaft der Hallertau – dem größten zusammenhängenden Hopfenanbaugebiet der Welt – vereint die Stadt ländlichen Charme mit urbaner Anbindung. Ob Bahn, Autobahn oder öffentlicher Nahverkehr: Hier ist man bestens vernetzt – sowohl regional als auch überregional.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Pfaffenhofens erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus – umgeben von gepflegten Gärten und in freundlicher Nachbarschaft. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt. Der kostenfreie Stadtbus bringt Sie im Halbstundentakt komfortabel in die Innenstadt oder in andere Stadtteile.

Entfernung
- in die Stadtmitte München: ca. 50 km (ca. 50 Minuten mit dem PKW)
- nach Ingolstadt: ca. 40 km (ca. 40 Minuten mit dem PKW)
- nach Nürnberg: ca. 130 km (ca. 1,5 Stunden mit dem PKW)
- zum Flughafen München: ca. 45 km (ca. 45 Minuten mit dem PKW)
- zur nächste Bushaltestelle: ca. 300 m

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken finden Sie im Umkreis von ca. 2,0 km
- Der nächste Supermarkt ist ca. 900 m entfernt
- Das Stadtzentrum ist ca. 2 km entfernt und mit dem PKW in 5 Minuten zu erreichen

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 196.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com