Pfaffenhofen an der Ilm

Exclusiva villa de diseño arquitectónico en una ubicación privilegiada y tranquila.

Número de propiedad: 25149012



PRECIO DE COMPRA: 1.498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 229 m^2 • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1305 m^2

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

De un vistazo

Número de propiedad	25149012
Superficie habitable	ca. 229 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	1.498.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	09.07.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	196.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

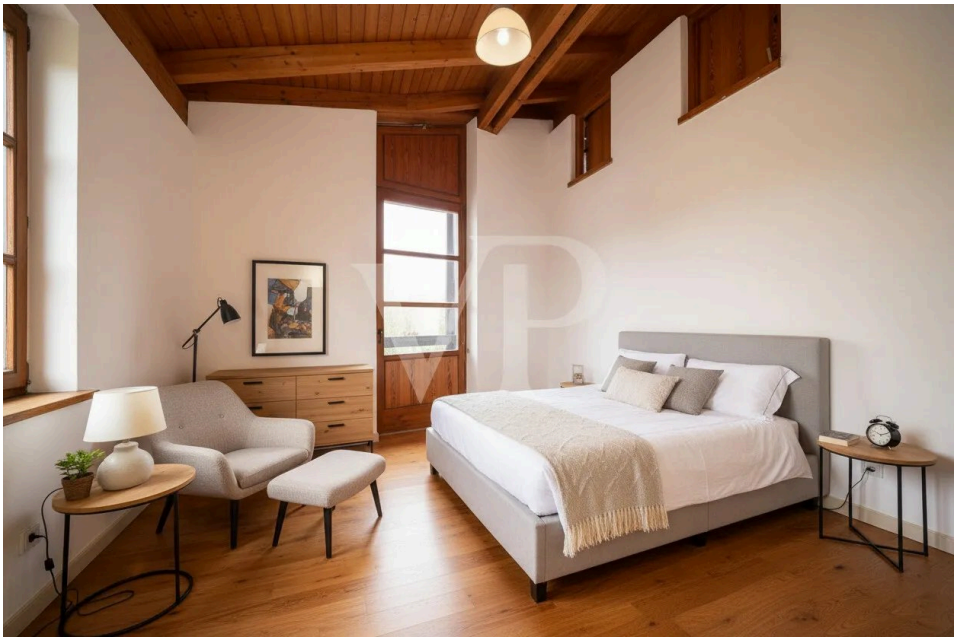
La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

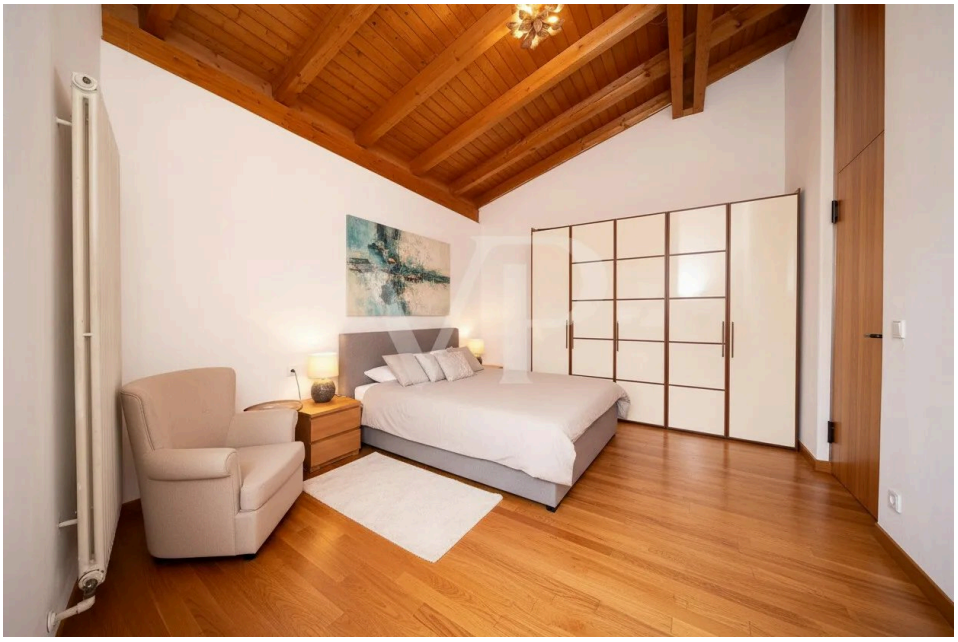
La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad





Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propiedad



Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Una primera impresión

Exclusiva villa estilo bungalow en Pfaffenhofen, diseñada por el reconocido profesor Kolb de Múnich. Esta singular villa combina elegancia atemporal con confort moderno, ofreciendo una experiencia de vida inigualable en una de las zonas más codiciadas de Pfaffenhofen. Impresionan sus líneas limpias y su armoniosa distribución, junto con la singular estructura vista del techo, que crea una sensación de amplitud gracias a sus amplios ventanales y a una terraza cubierta envolvente que invita a relajarse al aire libre. La propiedad también ofrece un alto grado de privacidad y bienestar. El elegante jardín, diseñado por un arquitecto paisajista, crea una atmósfera natural y conecta la casa con la naturaleza a la perfección. Suelos de terracota de alta calidad, alfombras nuevas de fina lana pura y ventanales de suelo a techo crean un ambiente elegante y acogedor. El lujoso interior se caracteriza por una elegante combinación de materiales de alta calidad y un amplio uso de la madera. Un total de siete amplias habitaciones y tres modernos baños ofrecen múltiples opciones de uso, ya sea como dormitorios, oficinas o habitaciones de invitados. La chimenea de leña, ubicada en el centro, crea un ambiente especialmente acogedor y se convierte en el punto focal natural de la estancia. La calefacción por suelo radiante garantiza un clima interior siempre agradable. La cocina abierta de nuevo diseño, con techo alto, ofrece amplio espacio para una mesa de comedor, ideal para disfrutar de tardes relajadas cocinando con amigos y familiares. El amplio sótano es ideal para aficiones, ya sea como sala de juegos con mesa de ping-pong o como espacio de ensayo para una banda infantil. El espacioso garaje tiene capacidad para dos vehículos. La infraestructura para espacio habitable adicional, como un apartamento independiente de aproximadamente 65 metros cuadrados en el sótano, ya está disponible y se puede instalar rápidamente si se desea.

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Uwe Wagner

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com