Pfaffenhofen an der Ilm

Villa exclusive conçue par un architecte dans un emplacement calme et privilégié

CODE DU BIEN: 25149012



PRIX D'ACHAT: 1.498.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 229 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1305 m^2

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25149012
Surface habitable	ca. 229 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	1.498.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	196.1 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

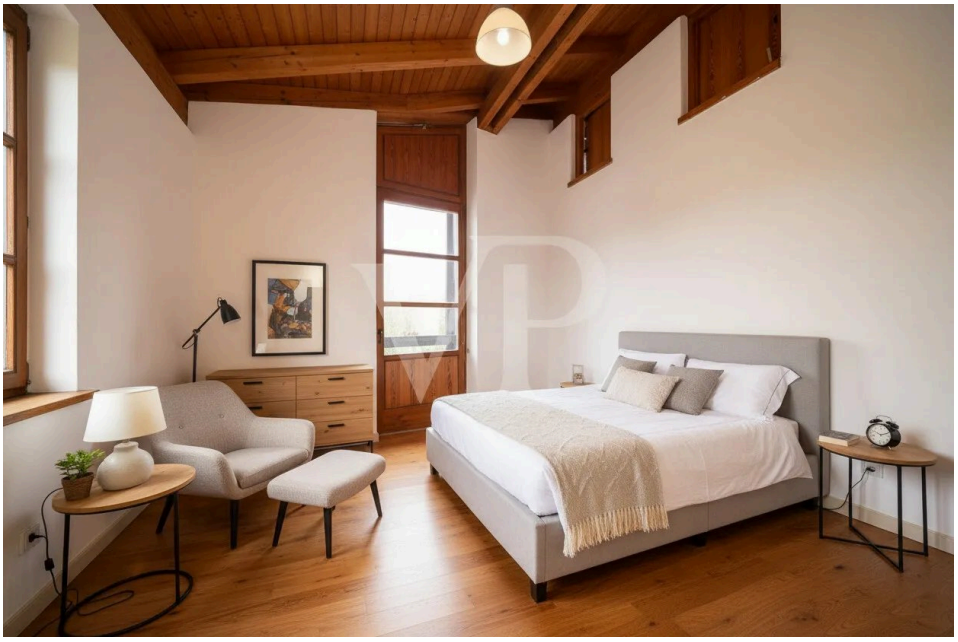
La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

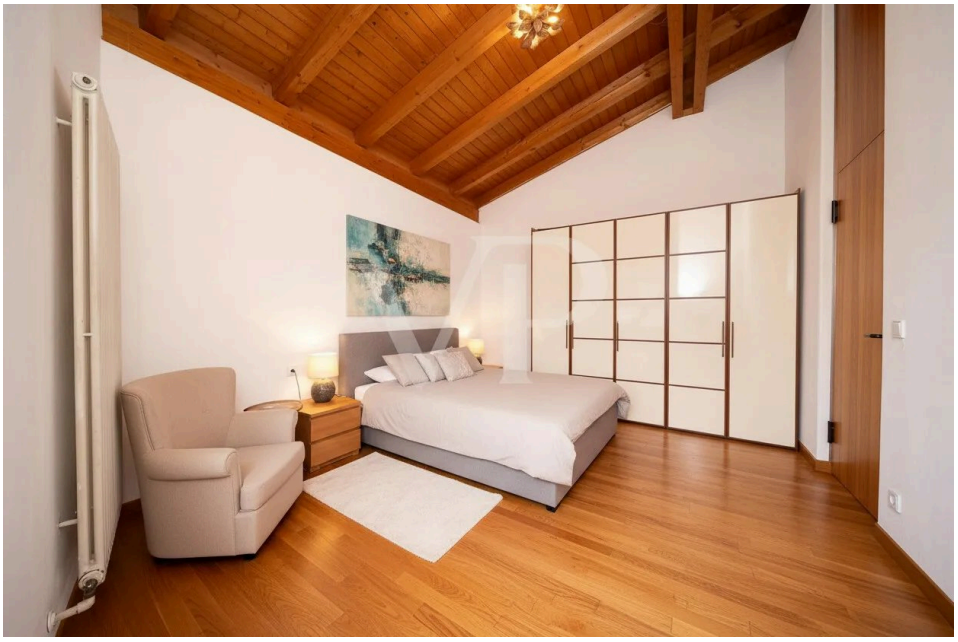
La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propriété





CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

La propriété



CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Une première impression

Villa exclusive de style bungalow, conçue par un architecte de renom, à Pfaffenhofen. Cette villa unique, imaginée par les célèbres professeurs munichois Kolb, allie une élégance intemporelle au confort moderne, offrant une expérience de vie incomparable dans l'un des quartiers les plus prisés de Pfaffenhofen. Des lignes épurées et un plan harmonieux séduisent, tout comme la charpente apparente unique qui, grâce à de généreuses fenêtres et une véranda couverte enveloppante, crée une sensation d'espace et de luminosité, invitant à la détente en plein air. La propriété offre également un haut degré d'intimité et de bien-être. Le jardin paysager, conçu par un architecte paysagiste, crée une atmosphère naturelle et relie harmonieusement la maison à la nature environnante. Un sol en terre cuite de haute qualité, des tapis neufs en pure laine et des baies vitrées créent une ambiance élégante et chaleureuse. L'intérieur luxueux se caractérise par une combinaison raffinée de matériaux nobles et une utilisation généreuse du bois. Sept pièces spacieuses et trois salles de bains modernes offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres, bureaux ou chambres d'amis. La cheminée à bois, placée au centre de la pièce, crée une ambiance particulièrement chaleureuse et en devient le point focal. Le chauffage au sol assure un confort thermique optimal. La cuisine ouverte, récemment aménagée et dotée d'une belle hauteur sous plafond, offre un espace généreux pour une table à manger – idéal pour des soirées conviviales à cuisiner entre amis ou en famille. Une grande pièce au sous-sol se prête parfaitement aux loisirs : salle de jeux avec table de ping-pong ou local de répétition pour un groupe de musique d'enfant, par exemple. Le garage spacieux peut accueillir confortablement deux véhicules. L'infrastructure nécessaire à l'aménagement d'un espace de vie supplémentaire, tel qu'un appartement indépendant d'environ 65 m² au sous-sol, est déjà en place et peut être rapidement mise en œuvre si besoin.

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25149012 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Uwe Wagner

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com