Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Exklusives Wohnen mit Gartenidylle und Naturpanorama

Objektnummer: 26149029



KAUFPREIS: 910.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 221 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1291 m²

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26149029
Wohnfläche	ca. 221 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	910.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.07.2028
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	166.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie

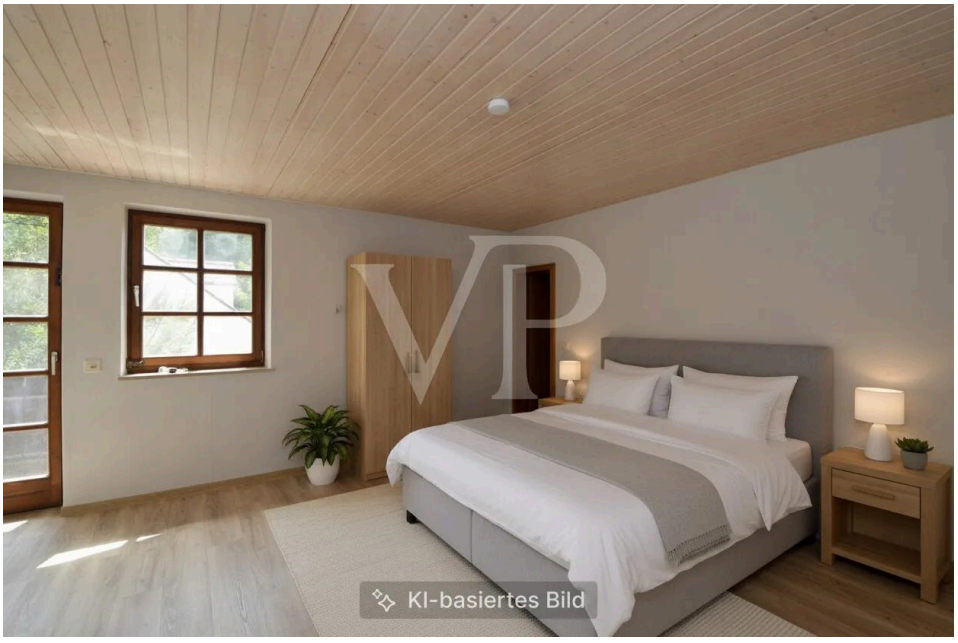




Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie

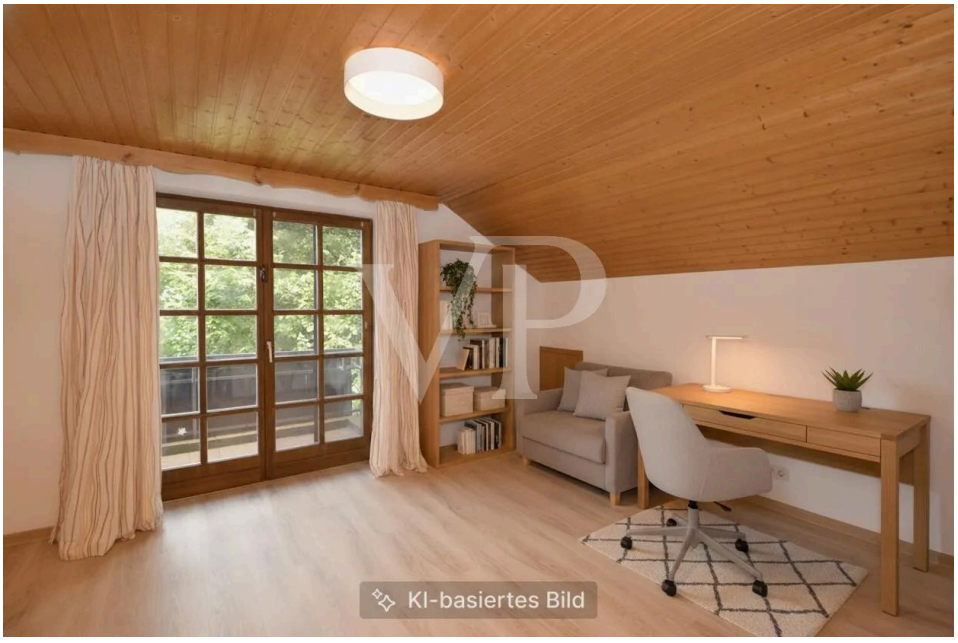




Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie

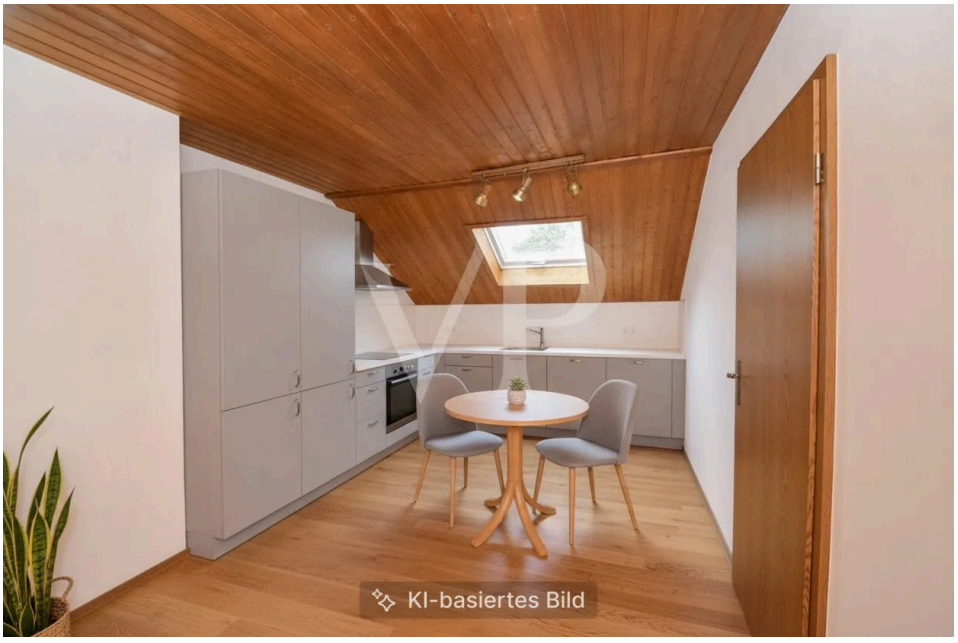




Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie

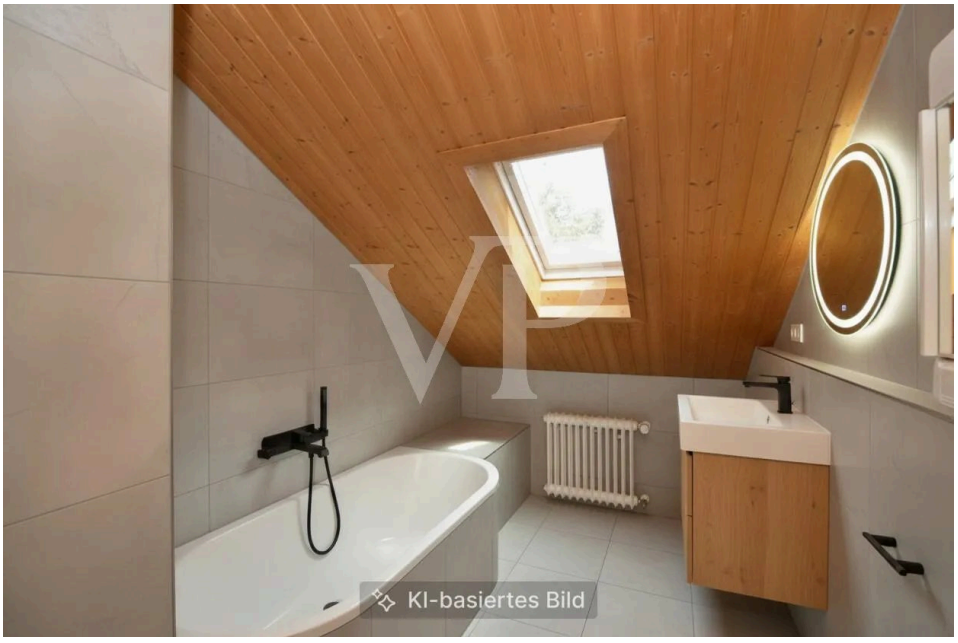




Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980, das mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 221 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 1.291 m² überzeugt.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die Wert auf weitläufige Räume und einen attraktiven Außenbereich legen. Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare bieten. Die vorhandene Fußbodenheizung in Kombination mit einer zentralen Ölheizung sorgt für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Schon beim Betreten des Hauses beeindruckt der großzügige Eingangsbereich mit einem offenen Treppenhaus und einer hochwertigen Geländerführung aus Metall, die dem Raum eine besondere Note verleiht. Die Raumaufteilung ist durchdacht und praktisch gestaltet, was den Wohnkomfort deutlich erhöht. Im Erdgeschoss eröffnet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich mit breiten, teilweise bodentiefen Fenstern und freiliegenden Holzbalken an der Decke, die dem Raum eine freundliche und wohnliche Atmosphäre verleihen.

Ein im Wohnraum integrierter Kaminofen bietet zusätzliche Gemütlichkeit und ist optimal für entspannte Abende mit Familie oder Freunden geeignet. Der Essbereich mit Zugang zum Wintergarten mit großen Fensterfronten sowie direktem Zugang in den Garten ist ein echtes Highlight und schafft eine Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier können Sie den Blick ins Grüne genießen und in angenehmer Umgebung Ihre Mahlzeiten einnehmen.

Die Küche ist mit einer klassischen, robusten Echtholz-Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Arbeitsfläche und Platz für einen kleinen Essbereich bietet. Dank des angrenzenden Esszimmers mit Kamin ist für gesellige Kochabende mit Gästen gesorgt.

Das Obergeschoss bietet Räume mit Dachschrägen und einer Holzvertäfelung an der Decke, die ein behagliches Wohngefühl vermitteln. Die Schlafzimmer sind hell und großzügig geschnitten, und zwei der drei Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zu einem der beiden Balkone mit Ausblick auf den Garten. Die beiden Badezimmer sind mit Badewanne, Waschbecken, WC und zeitlosen Fliesen versehen, die Funktionalität und Stil vereinen. Eine Einbauküche rundet den vielfältig nutzbaren Wohnraum im Obergeschoss ab.

Zum Haus gehört eine großzügige, befestigte Auffahrt mit direktem Zugang zur Garage. Der Außenbereich umfasst einen gepflegten Garten mit vielfältiger

Bepflanzung und sonnigen wie schattigen Plätzen, der ausreichend Raum zur Freizeitgestaltung bietet.

Die ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage und das Gesamtbild des Hauses sprechen für eine nachhaltige Investition in ein Eigenheim, das viel Platz und Komfort für unterschiedlichste Ansprüche bietet. Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Wenn Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Potenzial dieses Hauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Termin.

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Alles zum Standort

Pfaffenhofen an der Ilm ist eine wirtschaftlich stabile und lebendige Kleinstadt in Oberbayern mit rund 27.000 Einwohnern und zeichnet sich durch hohe Lebensqualität sowie eine ausgewogene Altersstruktur aus. Die Stadt bietet als regionales Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum eine ausgezeichnete Infrastruktur und beste Voraussetzungen für junge Familien.

Highlights und Umgebung für Familien:
- Vielfältige Spiel- und Bolzplätze in 2 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar
- Sportstudio in ca. 9 Minuten zu Fuß
- Freibad in ca. 15 Minuten zu Fuß
- Idyllische Parks für Spaziergänge und Freizeit im Grünen
- Kurze Wege zu Kindergärten und Grundschulen
- Gute medizinische Versorgung mit Fachärzten, Apotheken und Pflegeeinrichtungen in Fußnähe
- Mehrere Buslinien in wenigen Minuten erreichbar für flexible Mobilität

Entfernungen zu größeren Städten und Flughäfen:
- München ca. 50 km
- Ingolstadt ca. 25 km
- Flughafen München ca. 65 km

Pfaffenhofen bietet jungen Familien ein sicheres, familienfreundliches Umfeld mit einer perfekten Balance aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur – ideal für ein glückliches Zuhause und eine nachhaltige Wertentwicklung.

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26149029 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm / Förnbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com