



## Sehr zentral gelegene 3-Zimmer-Wohnung

ADRESSE	85276 Pfaffenhofen
OBJEKTART	Eigentumswohnung
KAUFPREIS	310.000 €
WOHNFLÄCHE (CA.)	86
ZIMMER	3
BESICHTIGUNG	nach Vereinbarung
FREI AB	nach Vereinbarung
OBJEKT-NR.	777-63

## STAMMDATEN

Monatliche Nebenkosten	125 € / Monat
Etage	1. von 3 Etagen
Ausrichtung	West
Fußboden	Parkett, Fliesen, Laminat
Energieausweis	Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf	178,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr (laut Energieausweis)	1968
Heizungsart	Fernwärme
Bad	Eckbadewanne
Loggia lt. Grundriss	ca. 3,29 m <sup>2</sup>
Wohnfläche inkl ½ Loggia	ca. 86,33 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 26,60 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 17,08 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer / Büro	ca. 14,31 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 2,89 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 6,34 m <sup>2</sup>
Bad / WC	ca. 5,23 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 8,59 m <sup>2</sup>

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Diese schön geschnittene 3 Zimmerwohnung betreten Sie über die nach Osten ausgerichtete Loggia. Vom Flur aus erreichen Sie alle Zimmer. Die Fenster vom Schlafzimmer und der Küche gehen nach Osten. Das großzügige Wohnzimmer und der dritte Raum verfügen somit über die Abendsonne. Neben dem Bad mit Eckbadewanne, welches 2006 renoviert wurde, ist auch der praktische Abstellraum innenliegend. Die Küche bietet Ihnen zudem ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit. Des Weiteren gehört zu der Wohnung noch ein großer Kellerraum. In der näheren Umgebung sind ausreichend kostenfreie Parklätze vorhanden, z.B. Schlachthofstraße, Grabmeierstraße, Spitalstraße oder am Volksfestplatz.

## LAGE

Die 86 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 1. Stock eines 4 stöckigen Stadthauses. Im Erdgeschoss befindet sich eine Ladeneinheit und im 2. und 3. Stock jeweils eine weitere Wohnung. Nahe an der Fußgängerzone erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig in wenigen Minuten und den Bahnhof in 15 Minuten.

Im Hopfenland Holledau – in der Metropolregion München - findet man ein echtes Multitalent, denn Pfaffenhofen an der Ilm bietet Tradition und Moderne in einem. Auf der einen Seite zeigt es eine gemütliche und familienfreundliche Altstadt mit Kleinstadtidylle und ist umgeben von Natur. Die malerische Landschaft mit Rad- und Wanderwegen eignet sich ideal zur sportlichen Betätigung und Erholung. Auf der anderen Seite liegt Pfaffenhofen in einer der am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands mit einem hohen Lebensstandard. So haben u. a. die namenhaften Firmen BMW, Audi und Airbus hier ihren Platz gefunden. Über die hervorragende Anbindung an die A9 (8 Minuten) gelangt man schnell nach München, Ingolstadt und dem Münchener Flughafen. Die B300 bietet eine optimale Verkehrsanbindung nach Augsburg und die B13 in die benachbarten Ortschaften.

Wer lieber mit dem Zug unterwegs ist, findet über den Bahnhof in Pfaffenhofen ebenfalls eine schnelle überregionale Verbindung.

Für Familien ist die Stadt Pfaffenhofen der ideale Ort. Mit den Ortsteilen Niederscheyern und Tegernbach gibt es insgesamt 10 Kindergärten, 7 Kinderkrippen, ein Kinderhort, eine Kindertagespflege sowie spezielle Fördergruppen des Heilpädagogischen Zentrums. In Pfaffenhofen gibt es alle Schularten von der Grundschule über Mittelschule und Realschule bis zum Gymnasium. Auch Förderschulen, eine staatlich anerkannte Montessorischule sowie eine Berufsschule sind direkt am Ort.

### SONSTIGES

Wir sind stets bemüht, mit größter Sorgfalt für Sie tätig zu werden. Die in diesem Exposé zur Verfügung gestellten Informationen wurden aufgrund von Angaben des Anbieters erstellt. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und/oder Alleingültigkeit. Alle Informationen werden lediglich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und/oder Vollständigkeit der Angaben.

Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.

### COURTAGE

Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und an Mein München Immobilien Jutta Lang zu zahlen. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer.

## GRUNDRISS



## WOHNZIMMER



## SCHLAFZIMMER



BÜRO/ KINDER-/GÄSTEZIMMER



Mein München Immobilien Jutta Lang • Robert-Schuman-Straße 7 • 85716 Unterschleißheim •  
juttalang@meinmuenchen.immobilien • 089 1222 7996 oder 0174 7779933



## KÜCHE



## BAD MIT BADEWANNE



FLUR



---

LOGGIA/ EINGANGSBEREICH



AUSSENANSICHT



## Immobilienvermittlung aus Leidenschaft

Verkauf – Vermietung – Beratung

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Nutzen Sie unseren kostenfreien Service für Verkäufer –  
inklusive professioneller Verkehrswertermittlung Ihrer Immobilie!

Ich freue mich auf Ihren Anruf unter 089 1222 7996 !

Weitere interessante Immobilien-Angebote finden Sie unter

[www.meinmuenchen.immobilien](http://www.meinmuenchen.immobilien)

