Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

Mediterrane Eleganz: Großzügiges Haus mit Pool und Photovoltaik

Property ID: 24144011

PURCHASE PRICE: 1.795.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 360 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 1.054 m^2

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

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

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

At a glance

Property ID	24144011
Living Space	ca. 360 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	6
Bathrooms	5
Year of construction	1985

Purchase Price	1.795.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	20.07.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	150.55 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2007

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

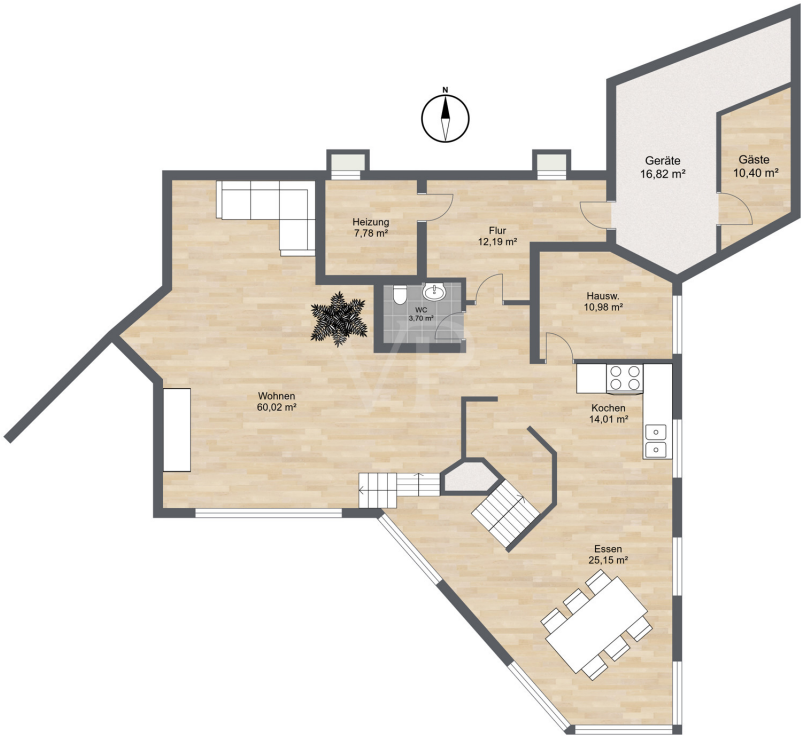
The property

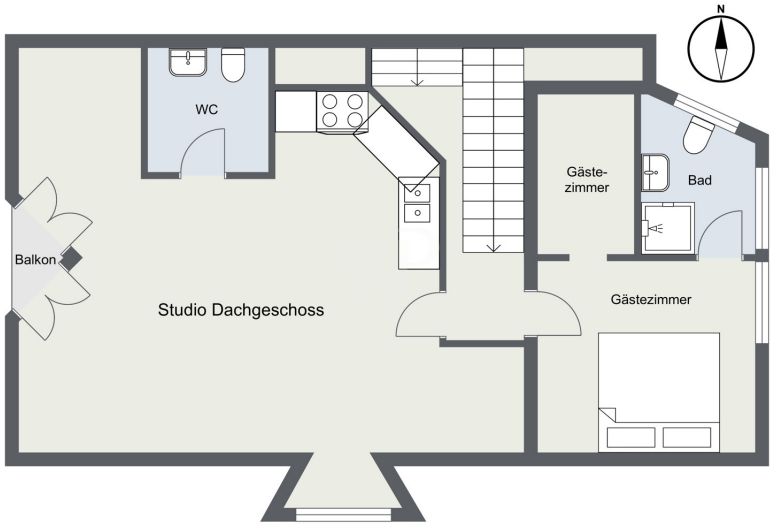
Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

The property

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / 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: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

A first impression

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 380 m² auf einem 1.054 m² großen Grundstück. Die 1985 fertiggestellte Immobilie befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet durch ihre durchdachte Raumaufteilung und verschiedene Ausstattungselemente ein einmaliges und komfortables Wohnerlebnis.

Das Haus verfügt über insgesamt 9 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 5 Badezimmer, die genügend Platz für eine große Familie oder Gäste bieten. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer, das gemeinsam mit dem offenen Küchen-Essbereich und einem integrierten Wintergarten ein einladendes Zentrum des Hauses bildet. Der Fußboden im Wohnbereich, Flur und der Treppe besteht aus edlem Marmor und ist ebenso wie der Rest des Hauses mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet.

Neben den funktionalen und geschmackvoll gestalteten Innenräumen, punktet das Objekt mit drei Balkonen und einer großen mediterranen Terrasse, die mit Travertin belegt und zur Südseite ausgerichtet ist. Hier können zukünftige Bewohner entspannte Stunden im Freien genießen. Der weitläufige Garten bietet einen großen Außenpool (8x4m) mit Wärmepumpenheizung sowie ein Geräte- und Gartenhaus – ideale Voraussetzungen für Freizeitaktivitäten und Erholung.
Das Hanggrundstück wurde im Rahmen des Poolbaus aufwendig begradigt, terrassiert und neu bepflanzt. Der Steilhang wurde mit massiven Travertinblöcken abgefangen und in mehrere Stufen geteilt, sodass hier das Grundstück gut erschliesbar ist.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die Einliegerwohnung, die sich für Gäste oder als Büro hervorragend eignet. Die Energieeffizienz wird unter anderem durch die auf dem Süddach installierte Photovoltaikanlage unterstützt.

Für Fahrzeuge steht eine Garage sowie vier weitere Stellplätze zur Verfügung, womit ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Diese Immobilie kombiniert eine großzügige Raumaufteilung mit praktischen Ausstattungselementen und bietet alles, was sich die neuen Eigeintümer von einem Haus wünschen kann.
Wenn Sie sich für eine Besichtigung dieser Immobilie interessieren oder weitere Informationen wünschen, zögern Sie nicht, Kontakt aufzunehmen. Dieses Haus bietet viel Raum und Möglichkeiten für individuelle Wohnträume und könnte genau das richtige

Zuhause für Sie und Ihre Familie sein.

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

Details of amenities

* großzügiges Wohnzimmer
* offener Küchen-Essbereich mit Wintergarten
* meditarran-gestaltetes Bad
* drei Balkone
* fünf Badezimmer
* Marmorboden (Flur, Treppen, Wohnbereich)
* Fußbodenheizung
* großer Schamott Heizofen im Wohnzimmer
* Einliegerwohnung
* Große mediterrane Terrasse mit Travertin belegt und Südausrichtung
* großer Garten
* Liegeplatz
* Außenpool 8x4m mit Wärmepumpenheizung
* Geräte-/Gartenhaus
* Garage
* Vier Stellplätze
* Photovoltaik Anlage auf dem Süddach

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

All about the location

Pfaffenhofen an der Ilm liegt in Oberbayern, etwa 50 Kilometer nördlich von München und 40 Kilometer südlich von Ingolstadt. Die Stadt befindet sich im Tal der Ilm, einem Nebenfluss der Abens, und gehört zur Region Hallertau, die als größtes zusammenhängendes Hopfenanbaugebiet der Welt bekannt ist. Pfaffenhofen liegt an der Bahnstrecke München–Ingolstadt und ist durch die Autobahn A9 verkehrstechnisch gut angebunden.

Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern, die sich durch das Ilmtal und die Hallertau ziehen. Durch seine Lage im bayerischen Voralpenland bietet Pfaffenhofen eine malerische Landschaft mit einer Mischung aus urbanem und ländlichem Charakter.

Property ID: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / Ilm

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 150.55 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.
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: 24144011 - 85276 Pfaffenhofen an der Ilm – Paffenhofen / 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