



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - RESERVIERT - Großzügiges Einfamilienhaus mit eingewachsenen Garten in familiärer Lage!



Allgemein:

| | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern: | Kensington_KRE_931 | Stand vom: | 17.12.2024 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus | Baujahr: | 1967 |
| Ort: | 85276 Pfaffenhofen an der Ilm | Wohnfläche: | 270,62 m ² |
| Grundstücksfläche: | 682,00 m ² | Anzahl Zimmer: | 7,0 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 5,0 | Anzahl Badezimmer: | 2,0 |
| Anzahl sep. WC: | 1,0 | Anzahl Stellplätze: | 2,0 |
| Zustand: | Gepflegt | | |

Preise:

| | | | |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|
| Kaufpreis: | 689.000,00 € | Provision: | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|------------------------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis: | 2034-10-01 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 1967 |
| Wertklasse: | D | Befeuerung: | Oel |
| Primärer Energieträger: | OEL | Energieverbrauchskennwert: | 117.00 kWh/m ² /a |

Ansprechpartner:

| | | |
|--|----------------|---|
| Firma: KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH | Name: | Maximilian Ottow |
| Straße: D.-Martin-Luther-Str. 2 | Ort: | 93047 Regensburg |
| Telefon: 017632867756 | E-Mail: | maximilian.ottow@kensington-international.com |

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten und ruhigsten Lagen von Pfaffenhofen an der Ilm erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus.

Die Immobilie aus dem Baujahr 1967 wurde laufend modernisiert und bietet eine perfekte Kombination aus großem Platzangebot, modernem Wohnkomfort und einem gepflegten Außenbereich.

Mit ca. 267 m² Wohnfläche und einem Grundstück von 682 m² ist dieses Objekt ideal für Familien, die viel Raum für ihre Bedürfnisse suchen und gleichzeitig Potenzial zur individuellen Gestaltung schätzen.

Das Haus besticht durch seine durchdachte Raumaufteilung, die sich auf zwei Ebenen erstreckt. Die sechs großzügigen Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, bieten reichlich Platz. Im Obergeschoss befinden sich vier der Schlafzimmer mit viel Privatsphäre, die sich wunderbar als Rückzugsorte für Eltern und Kinder eignen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütlicher Wohnbereich, der fließend in die lichtdurchfluteten Wintergärten übergeht. Diese wurden 2017 gebaut und verfügen über moderne Wärmepumpen/Klimageräte, die eine angenehme Temperatur zu jeder Jahreszeit gewährleisten. Die Wintergärten sind zudem mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und eignen sich perfekt als zusätzlicher Wohnraum oder als Ruhe-Oase.

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich modernisiert. Das macht es zu einem attraktiven und sofort beziehbaren Zuhause. Allerdings sollten gewisse Modernisierungen im Laufe der Zeit durchgeführt werden.

Die Fenster wurden 1997 durch moderne Doppelverglasungen ersetzt, die sowohl eine ausgezeichnete Energieeffizienz als auch hervorragenden Schallschutz bieten. Im Jahr 2010 wurde die Küche vollständig erneuert und die Elektrik im Küchenbereich modernisiert, was Ihnen einen zeitgemäßen und funktionalen Kochbereich verschafft. 2017 wurden die Räumlichkeiten unter der Garage komplett isoliert, gedämmt und anschließend gefliest, wodurch zusätzlicher Stauraum, ein Hobbyraum oder sogar ein Gästezimmer entstanden sind. Die großzügige Terrasse wurde ebenfalls neu betoniert und bietet viel Platz für Gartenmöbel – perfekt für entspannte Stunden im Freien. 2023 wurde das Dach umfassend saniert: Alte Ziegel wurden ausgetauscht, das Dach versiegelt und mit Schutzfarbe gestrichen. Gleichzeitig erhielten die Fassade des Hauses und der Garage einen frischen Anstrich, sodass das Haus in neuem Glanz erstrahlt. Besonders Hobbyhandwerker und Menschen mit einem Gespür für Design werden das Potenzial dieses Hauses erkennen und lieben.

Das Haus verfügt über ein exotisch gestaltetes Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und Badewanne, was Ihnen viel Platz für Ihre tägliche Wellness bietet. Ein zusätzliches Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss. Der durchdachte Grundriss und die Vielzahl an Zimmern lassen Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob Sie einen eigenen Arbeitsbereich, ein Spielzimmer für die Kinder oder zusätzlichen Stauraum benötigen, dieses Haus passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an.

Der schön angelegte Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Mit seiner sonnigen Ausrichtung und viel Platz für Spiel- und Erholungsflächen bietet er ausreichend Raum für entspannte Stunden im Grünen. Ob Sie einen Gemüsegarten anlegen, eine Spielwiese für die Kinder gestalten oder gesellige Grillabende mit Freunden genießen möchten – der Garten lässt Ihnen viele Freiheiten.

Das Dachgeschoss dieses Hauses bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch enormes Potenzial für eine kreative Nutzung. Mit seinen großzügigen Flächen und der strukturellen Basis eröffnet es zahlreiche Möglichkeiten, wie zum Beispiel den Ausbau zu einer eigenständigen Wohnung oder die Gestaltung eines exklusiven Penthouse-Bereichs mit beeindruckendem Weitblick.

Die großzügige Doppelgarage mit elektrisch angetriebenem Tor gewährt nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge

Lage:

Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet im westlichen Teil von Pfaffenhofen. Es handelt sich um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße, die überwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt ist. Die Umgebung ist gepflegt, und die Nachbarschaft besteht hauptsächlich aus Familien und Paaren.

In der näheren Umgebung befinden sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Supermärkte, Bäckereien) sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Ärzte, Apotheken und Banken. Kindergärten und Schulen (Grundschule, weiterführende Schulen) liegen in der Nähe, was das Gebiet besonders attraktiv für Familien macht. Auch Spielplätze und kleinere Parks sind fußläufig zu erreichen.

Der Bahnhof Pfaffenhofen mit Anschluss an die Regionalzüge nach München und Ingolstadt liegt etwa 2,5 km entfernt, was für Pendler von Vorteil ist. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse verkehren regelmäßig, und die Stadtmitte von Pfaffenhofen, mit weiteren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Restaurants, ist ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Die Stadt Pfaffenhofen an der Ilm liegt in Oberbayern, ca. 50 km nördlich von München und etwa 45 km südlich von Ingolstadt. Sie gehört zur Region Ingolstadt und befindet sich zwischen den Ballungsräumen München und Ingolstadt, was sie zu einem attraktiven Standort für Pendler macht. Die Nähe zur Autobahn A9, die München und Nürnberg verbindet, bietet eine exzellente Verkehrsanbindung, sowohl in Richtung Großstädte als auch in andere Teile Bayerns.

Pfaffenhofen ist eine Kreisstadt mit ca. 26.000 Einwohnern und bietet eine hohe Lebensqualität mit einem charmanten historischen Stadtkern, vielen Grünflächen und einem breiten Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen. Die Stadt hat sich in den letzten Jahren auch durch nachhaltige Stadtentwicklung und eine hohe Lebensqualität ausgezeichnet. Die Region ist wirtschaftlich stabil, was durch die Nähe zu wichtigen Industriestandorten wie dem Audi-Werk in Ingolstadt unterstützt wird.

Das Einfamilienhaus in Pfaffenhofen bietet sowohl eine ruhige und grüne Wohnumgebung als auch eine hervorragende Anbindung an größere Städte wie München und Ingolstadt. Die Kombination aus guter Infrastruktur, familienfreundlicher Atmosphäre und hohem Freizeitwert macht die Lage sehr attraktiv für Familien und Berufspendler.

Ausstattung:

- EINFAMILIENHAUS MIT 278 QM WOHNFLÄCHE

- 682 QM GROßES GRUNDSTÜCK
- 2-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- 2 WINTERGÄRTEN MIT FUßBODENHEIZUNG & KLIMA
- KOMFORTABLER GRUNDRISS
- EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN
- NEUER FASSADENANSTRICH 2023
- DACH-MODERNISIERUNG 2023
- TAGESLICHT-BADEZIMMER MIT DUSCHE UND WANNE
- SEPARATES GÄSTE-WC
- DOPPELGARAGE MIT STAURAUUM
- BALKON UND TERRASSE
- GROßER AUSBAUFÄHIGER DACHBODEN
- RUHIGE, FAMILIÄRE LAGE
- ENORMES POTENZIAL
- OBSTBÄUME IM SCHÖN ANGELEGTEN GARTEN

Sonstiges:

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer: 0176 32867756

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: www.kensington-regensburg.com

Bilder

Für Sie nur das BESTE!



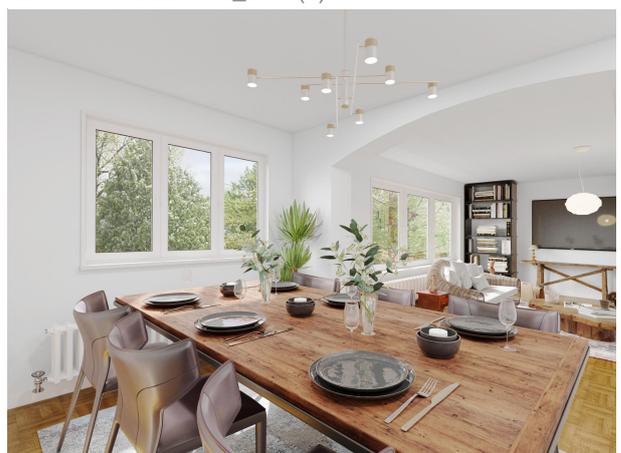
Drohne - Haus & Grundstück



Drohne - Ostseite Garten



Ess- u Wohnzimmer_final (2)



Essbereich im Wohnzimmer



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer



Wohnzimmer



Zeitlos gepflegte Küche



Einrichtungsbeispiel - Hobbyzimmer



Sport- o. Hobbyraum



Treppenaufgang



Einrichtungsbeispiel - Schlafzimmer



Elternschlafzimmer



Einrichtungsbeispiel - Office



Office o. Kinderzimmer



Einrichtungsbeispiel - Kinderzimmer



Gäste- o. Kinderzimmer



Bad mit Wanne & Dusche



Weitere Infos im Exposé!

A promotional graphic for Kensington Real Estate. The left side shows a vibrant cityscape with a large cathedral and colorful buildings along a river. The right side is a dark green background with white text. The text reads: **MEHR DAVON?** Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage oder im Exposé. Sprechen Sie uns an! At the bottom, the Kensington logo is displayed with the tagline 'FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL'.