Exposé

Doppelhaushälfte in Pfaffenhofen an der Ilm

Doppelhaushälfte mit 2 separaten Wohnungen von Privat

Objekt-Nr. OM-289895

Doppelhaushälfte

Verkauf: **890.000 €**

85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	404,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	280,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte wurde 1982 in Split-Level Massivbauweise in Hanglage erbaut und erstreckt sich über 3 Ebenen. Das Haus verfügt über 2 separate, abgeschlossene Wohnungen.

WOHNUNG 1 hat insgesamt ca. 180 qm Wohnfläche, die sich über die mittlere und untere Ebene erstrecken. Auf der mittleren Ebene befindet sich ein helles (Tageslicht) Bad mit Wanne und WC.

Weiterhin eine sehr große Wohnküche mit separater Speise und einem Kachelofen. Abgerundet wird diese Etage durch einen Abstellraum, von dem aus der Kachelofen beheizt wird und einem großzügigen offenen Treppenhaus.

Über die breite Holztreppe gelangt man eine halbe Etage tiefer zum Wohn- und Schlafzimmer. Diese beiden Räume haben einen direkten Zugang zum sehr großen Balkon (ca. 24 qm) den man über sehr große Panorama-Schiebetüren erreicht.

Eine weitere halbe Etage tiefer befindet sich ein zweites Bad mit Dusche/WC mit Kellerfenster sowie ein großzügiger Energie- und Waschraum. Abgerundet wird diese Etage durch einen weiteren Abstellraum.

Über eine breite Holztreppe erreicht man zwei große Zimmer, deren Nutzung vielfältig gestaltet werden kann. Über einen dieser Räume gelangt man auf die sehr große Terrasse mit offenem Kamin und direktem Zugang zum Garten und unterkellerter Garage.

WOHNUNG 2 mit ca. 97 qm ist über ein separates Treppenhaus zu erreichen. Diese helle, lichtdurchflutete 2 Zimmerwohnung ist durch seine offene Bauweise sehr individuell. Von der Eingangstüre aus gelangt man in das sehr großzügige und helle Treppenhaus und von da aus in das Wohn- und Schlafzimmer. Von beiden Räumen hat man einen direkten Zugang zum sehr schönen und großzügigen Balkon mit einer Fernsicht von Scheyern bis zum Kuglhof.

Über die breite Holztreppe gelangt man eine halbe Etage höher in ein Bad mit Wanne/WC und Fenster sowie einer großen Wohnküche mit separater Speise. Abgerundet wird diese Etage durch ein großes, helles Treppenhaus mit Abstellraum/Garderobe.

Eine weitere halbe Etage höher gelangt man zum Dachboden mit Abstellmöglichkeiten.

Auf dem 404 qm großem Grundstück befindet sich eine große, unterkellerte Einzelgarage mit einem Stellplatz davor.

Ausstattung

Split-Level-Massivbauweise

2 abgeschlossene separate Wohnungen

Großzügige Balkone und Terrasse

Bodenbeläge aus Holz, Fliesen und Laminat

Große Panorama-Schiebetüren aus Holz

Große Fenster aus Holz

Sehr große, helle Wohnräume

Kachelofen in Wohnung 1

Schöner Garten mit offenem Kamin Wohnung 1

Große unterkellerte Garage Wohnung 1

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

2013 Dacherneuerung mit Außendämmung

2015 Sanierung der Bäder in Wohnung 1

2017 Neu Gasheizung

2018 Neue Fliesen Balkon Wohnung 1

2018 Neues Balkongeländer Wohnung 1 und 2

Die Wohnungen sind im Moment noch vermietet. Frei nach Absprache

Eine Teilungserklärung für 2 separate Eigentumswohnungen liegt ebenso vor

Bilder zu Wohnung 2 sind derzeit aus Gründen der Privatsphäre nicht darstellbar

Lage

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Siedlungslage mit einer gewachsenen Struktur, die überwiegend aus Einfamilien- und ein paar wenigen Doppelhäusern besteht.

Entfernungen zu

Discounter, Bäckerladen, Getränkemarkt 200 Meter

Trimm-Dich-Pfad im Stadtwald 300 Meter

Haltestelle Stadtbus 100 Meter

Grund-, Haupt-, Realschule und Gymnasium 500 Meter

Kindergarten 300 Meter

Zentrum und Bahnhof ca. 15 Gehminuten

Zugfahrzeit nach München Hbf. und Ingolstadt Hbf. 25 Minuten

Autobahnanschlussstelle A9 Schweitenkirchen 10 km

Pfaffenhofen bietet alle erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine, Kultur, Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Hallenbad, Ärzte, Krankenhaus usw.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

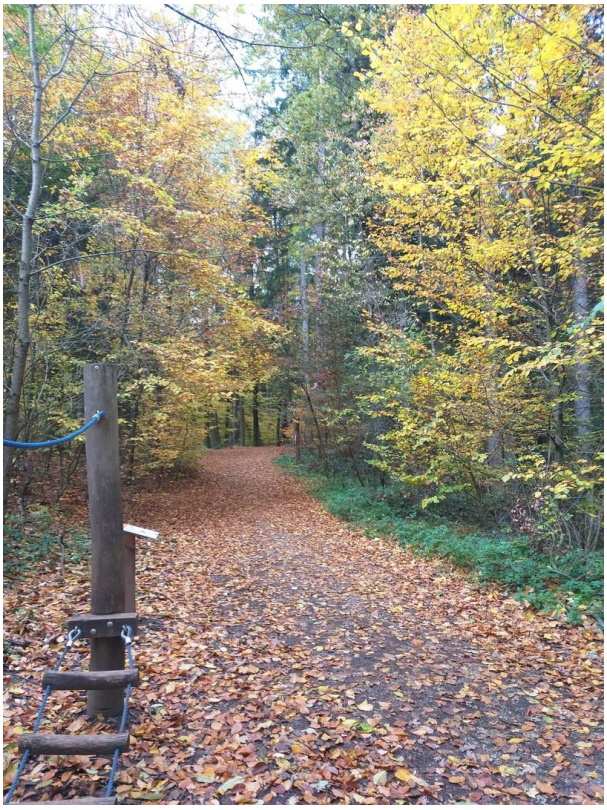
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Trimm dich Pfad Stadtwald

Exposé - Galerie

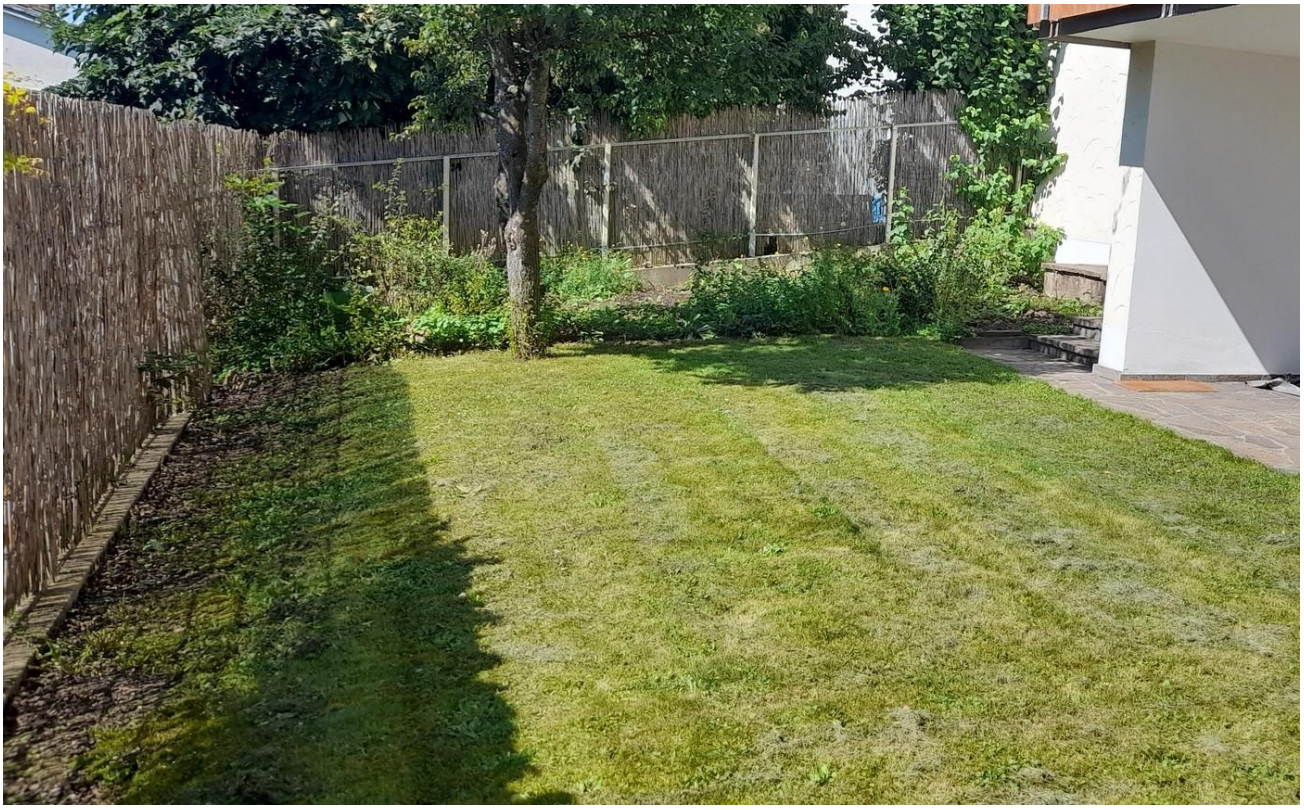


Trimm dich Pfad Stadtwald

Ansicht Südseite

Garten mit Terrasse und Kamin

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse

Garten mit Terrasse und Kamin

Exposé - Galerie

Garten mit Terrasse

Garten

Exposé - Galerie

Abgang zum Garten

Abgang zum Garten

Balkon Südseite

Exposé - Galerie

Balkon Südseite

Balkon Südseite

Balkon Südseite

Balkon Südseite

Exposé - Galerie

Balkon Südseite

Zimmer EG mit Panoramafenster

Exposé - Galerie

Zimmer EG mit Panoramafenster

Zimmer EG mit Panoramafenster

Eingangsbereich EG

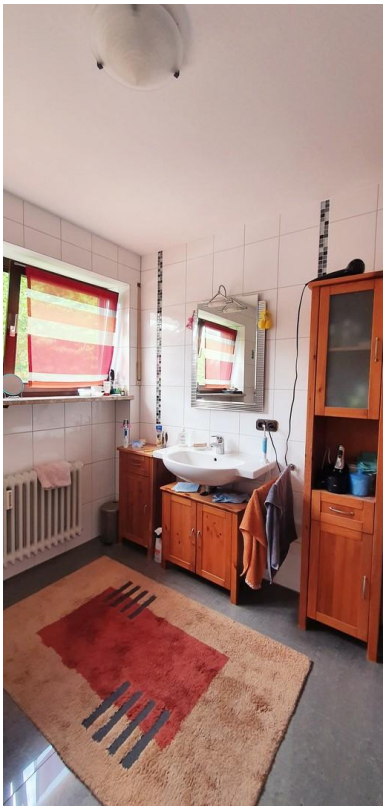
Eingangsbereich EG

Wohnküche EG mit Kachelofen

Wohnküche

Kachelofen Küche

Bad EG mit Wanne und Fenster



Bad EG mit Fenster

Bad EG mit Wanne

Bad EG mit Fenster

Treppe zum UG

Treppenhaus UG

Treppenhaus UG

Energie- und Waschraum UG

Abstellraum UG

Bad UG mit Fenster

Exposé - Galerie

Bad UG mit Dusche

Zimmer UG

Zimmer UG mit Türe zum Garten

Zimmer UG mit Türe zum Garten

Muster Wohnzimmer OG

Muster Wohnungzimmer OG

Exposé - Galerie

Muster Schlafzimmer OG

Nordansicht

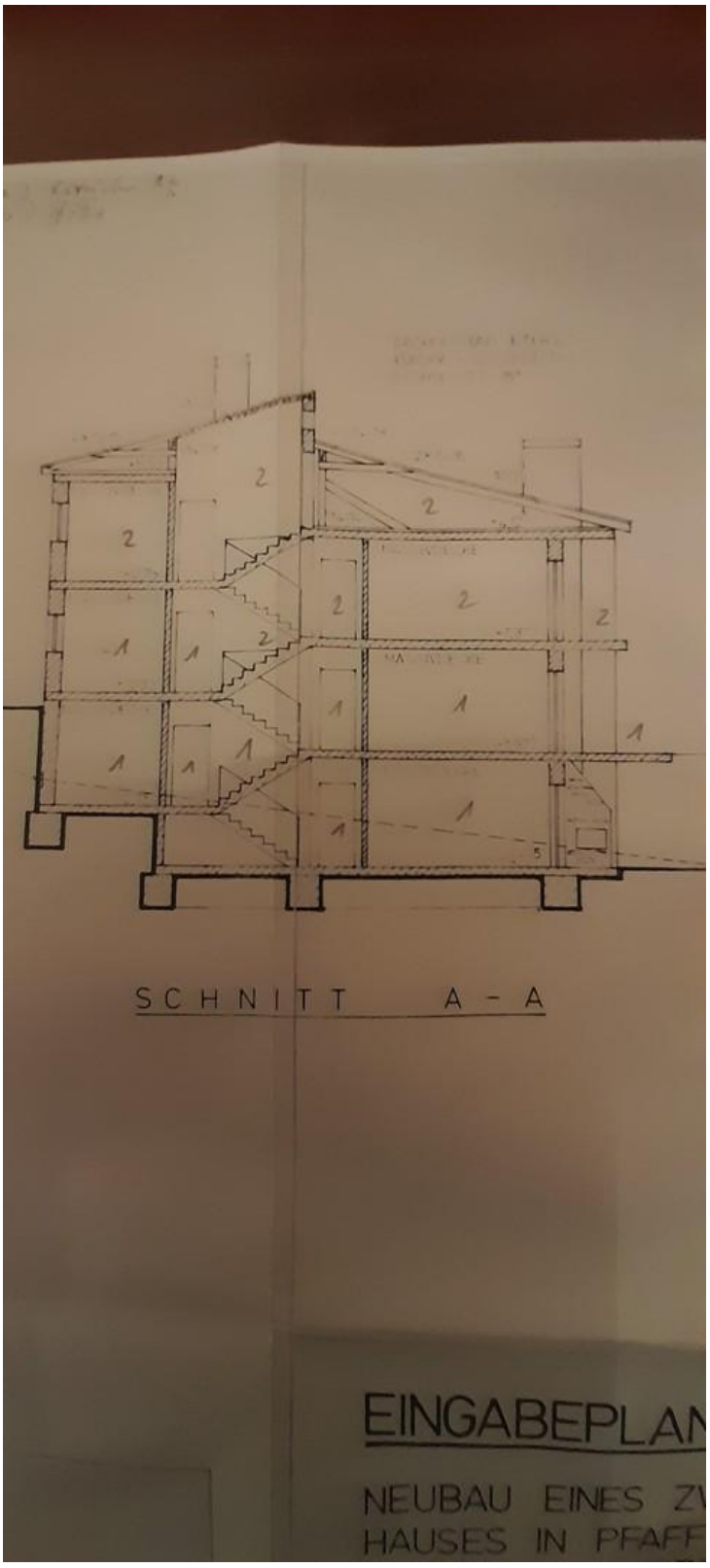
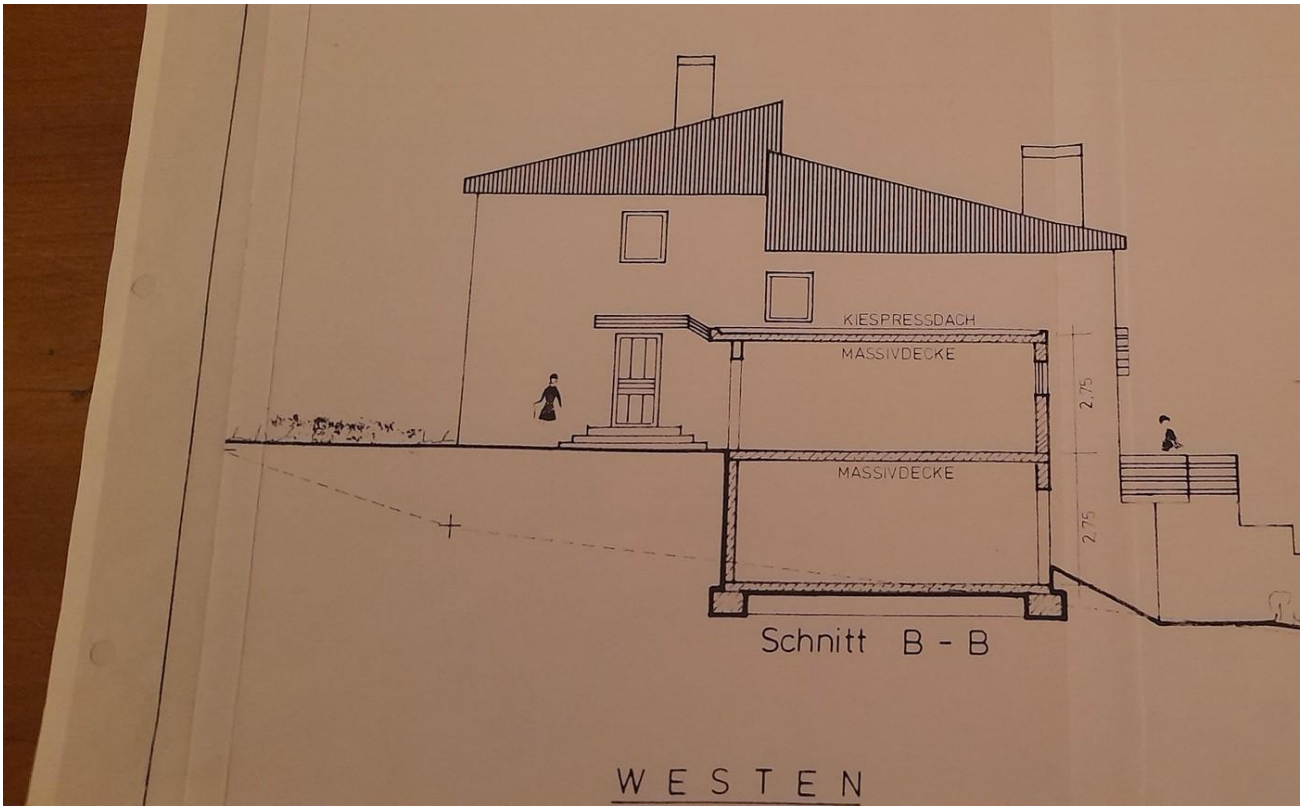
Exposé - Galerie

Nordansicht

Eingang mit Garage

Garage

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse