

# Exposé

**Wohnung in Pfaffenhofen**

**3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



**Objekt-Nr. OM-386813**

## **Wohnung**

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Maximilian Haas

89284 Pfaffenhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 61 qm befindet sich in einem gepflegten 4-Parteienhaus und bietet eine ideale Wohnatmosphäre für Paare oder kleine Familien.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Flur, der Ihnen Zugang zu den verschiedenen Räumen bietet. Das helle Wohnzimmer ist der perfekte Ort zum Entspannen und geselligen Beisammensein.

Angrenzend befindet sich das Büro- oder Kinderzimmer welches vielseitig nutzbar ist.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für einen Esstisch.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Annehmlichkeiten. Zusätzlich gibt es ein separates WC, was den Komfort der Wohnung erhöht.

Ein besonderes Highlight ist der sonnige Südbalkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und Ihnen die Möglichkeit bietet, die Sonne zu genießen.

Im Treppenhaus finden Sie einen abschließbaren Einbauschrank sowie einen abschließbaren Schuhschrank, die zusätzlichen Platz für Ihre persönlichen Gegenstände bieten.

Zur Wohnung gehört außerdem ein abgeschlossener Kellerabteil, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Besichtigungen sowie weitere Bilder und Details sind auf Anfrage möglich.

## Ausstattung

- Einbauchküche
- Südbalkon (6qm nicht in der Wohnfläche mit eingerechnet).
- Kunststofffenster (2001) 2-fach-verglast mit elektrischen Rollläden.
- abgeschlossenes Kellerabteil.
- Frisch renovierter Eingangsbereich (2025).
- Gartenhütte am Eingangsbereich.

Renovierungen in der Wohnung:

- Bad 2017
- Wohnungstüre 2017
- Heizkörper 2018
- elektr. Rollläden 2018

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in Pfaffenhofen an der Roth Ortsteil Berg. Die Buslinie 78 verkehrt fußläufig in 3 Minuten unweit der Immobilie. Des Weiteren erreichen Sie den öffentlichen Spielplatz & den Kindergarten in unter 5 Minuten zu Fuß.

Die Gemeinde bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Ärzten und Apotheken. Zudem gibt es Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Durch die Nähe zu Neu-Ulm und Ulm stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten, Fachärzte und zur Verfügung.

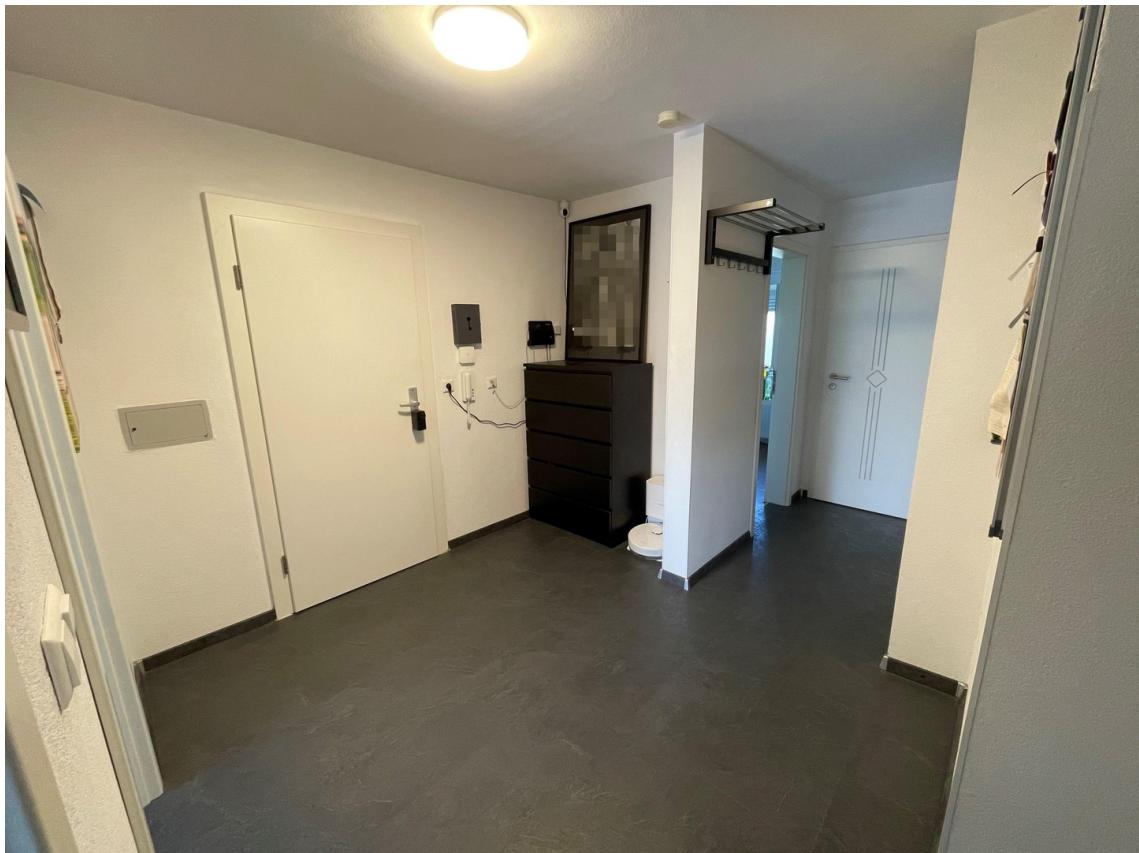
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie

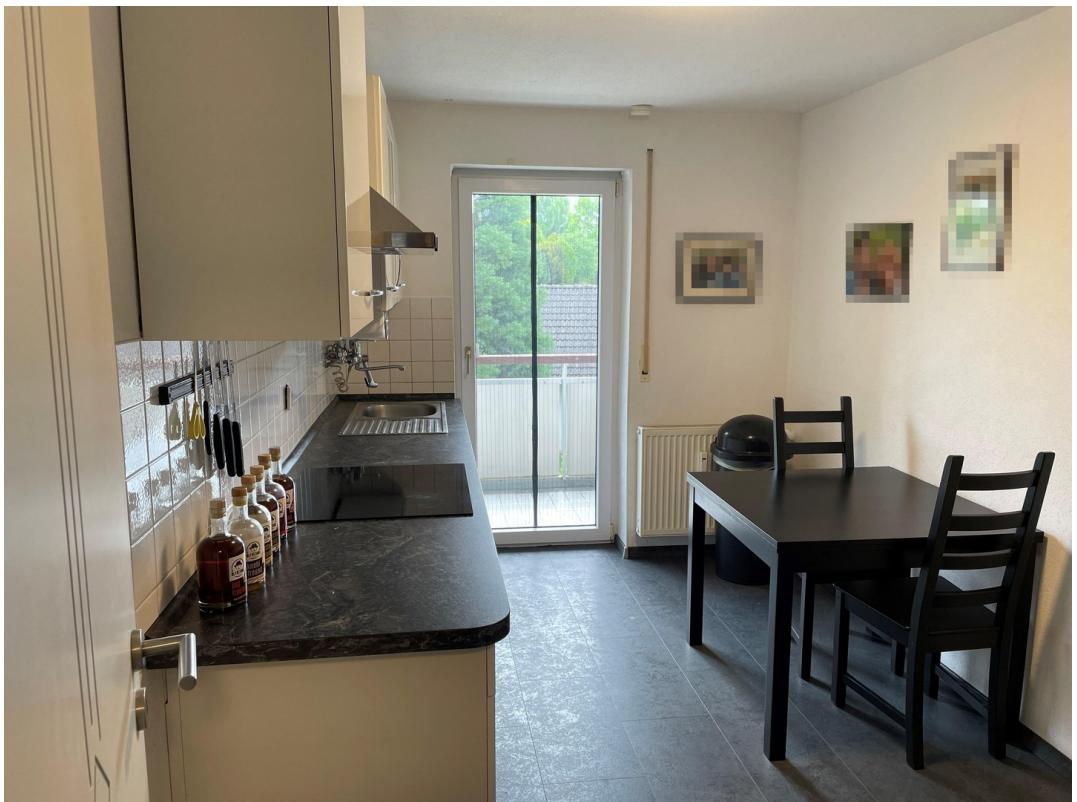


Flur

# Exposé - Galerie

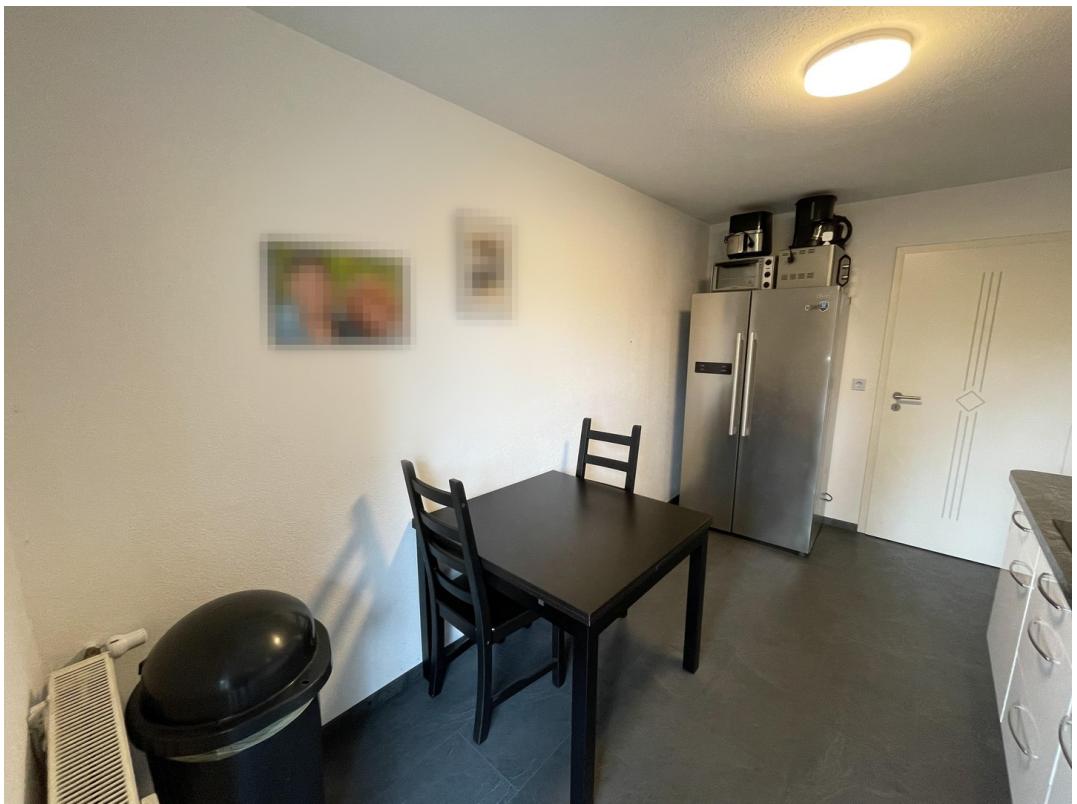


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche

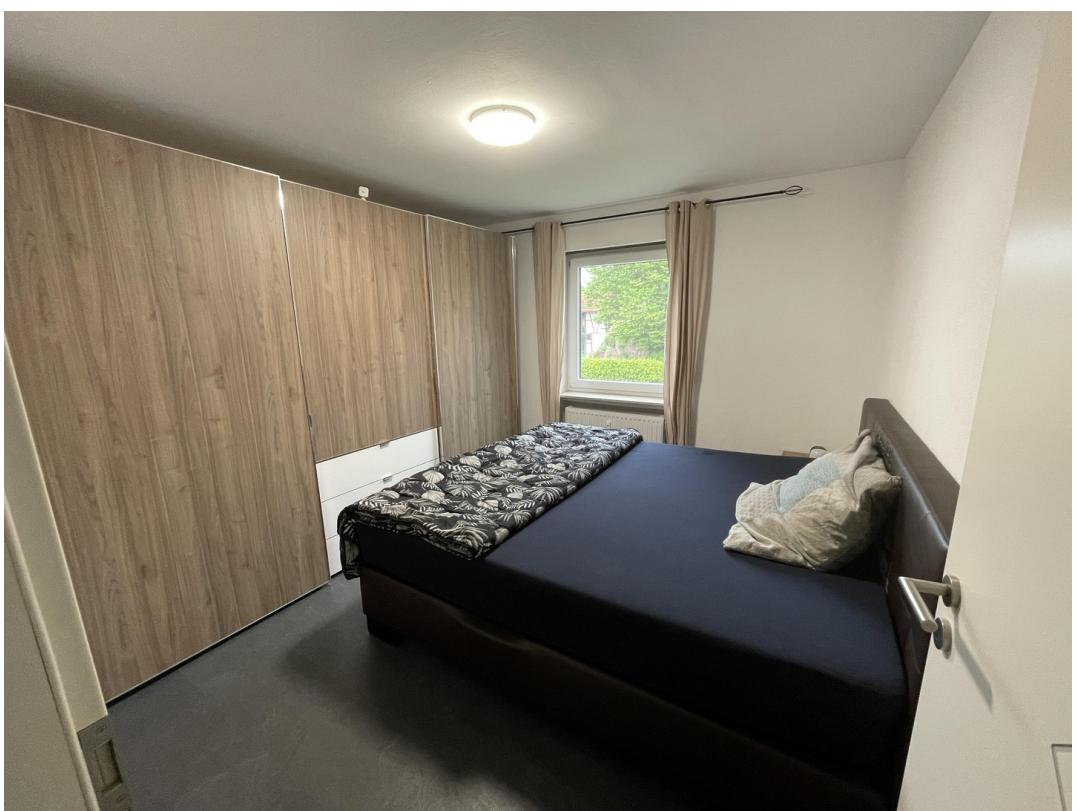


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

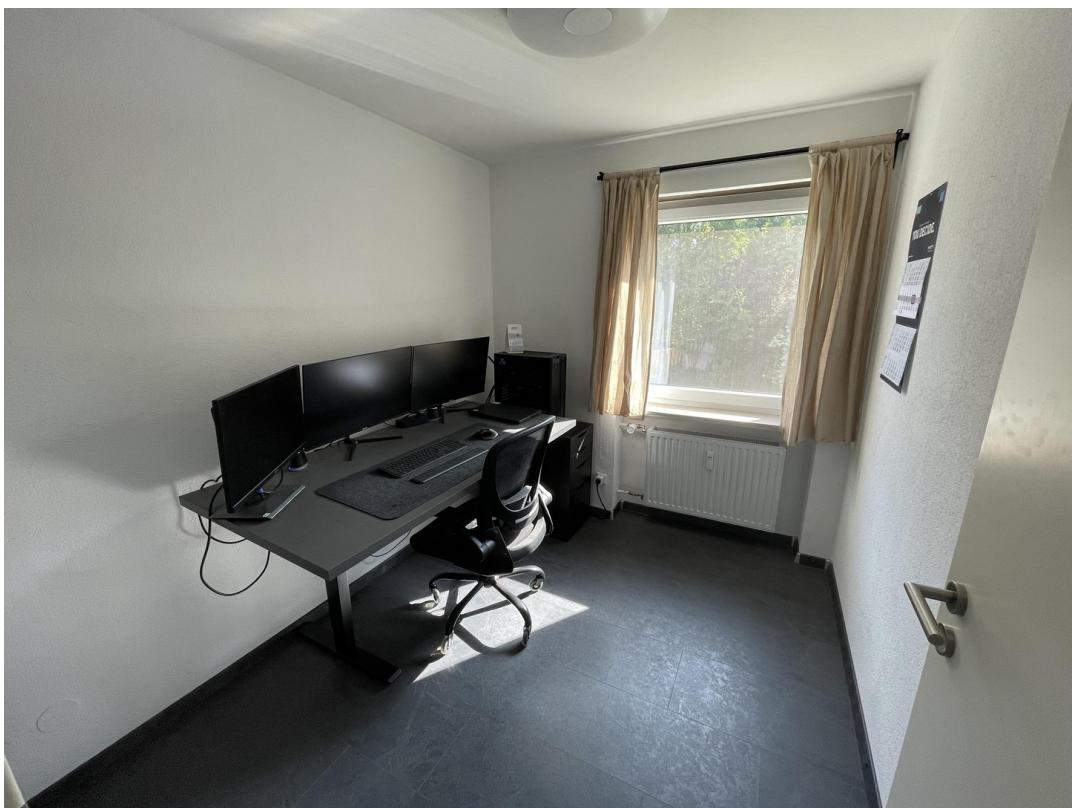


Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

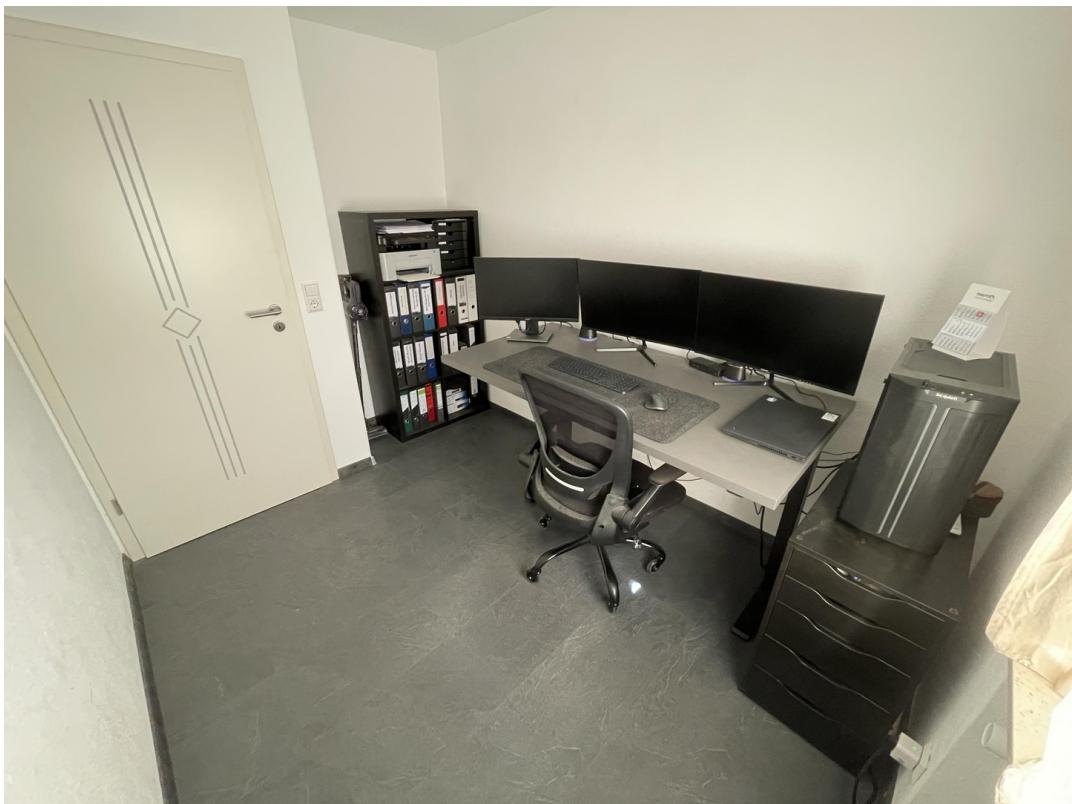


Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

# Exposé - Galerie



Nordansicht



Ostansicht

# Exposé - Galerie



Südansicht



Westansicht

# Exposé - Grundrisse

