

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Pförring

### Wohnen für Generationen im Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-461005**

**Zweifamilienhaus**

Vermietung: **2.470 € + NK**

85104 Pförring  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1986	Mietsicherheit	6.000 €
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	5
Wohnfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Garagen	1
Summe Nebenkosten	600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus, das 2025/2026 umfangreich saniert wurde, befindet sich in ruhiger und zentraler Ortslage.

Es bietet optimale Voraussetzungen für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit ausreichend Privatsphäre durch zwei getrennte Wohneinheiten.

Das Objekt bietet sich auch für Homeoffice an, da in jedem Raum die notwendigen Voraussetzungen geschaffen sind.

## Ausstattung

EG-Wohnung:

- 2-Zimmerwohnung (95m<sup>2</sup>) mit Terrasse und kleinem Garten
- großes Bad mit bodenebener Dusche
- barrierefrei
- großzügig gestalteter Grundriss
- Küche vorhanden
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Rollläden
- WLAN Anschluss
- Waschraum im Keller

OG-Wohnung:

- 6-Zimmerwohnung (211 m<sup>2</sup>) auf zwei Etagen zusätzlich Galerie
- Kachelofen
- großes Bad mit Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- 2 Balkone (Südausrichtung)
- großzügig gestalteter Grundriss
- lichtdurchflutete Zimmer
- Küche vorhanden (Ablöse)
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Rollläden
- WLAN Anschluss
- Waschraum im Keller

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Pförring ist eine attraktive Gemeinde, die eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf bietet. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schule, Arzt, Apotheke und das regionale Verkehrsnetz sind fußläufig auf kurzem Wege erreichbar. Zentral gelegen zwischen den pulsierenden Städten München, Nürnberg und Regensburg - alle in nur rund 40-45 Minuten erreichbar - verbindet dieser Standort ruhiges Wohnen mit optimaler Erreichbarkeit. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die nahegelegenen Autobahnen macht die Immobilie besonders attraktiv für Pendler.

Die nächst gelegene Großstadt ist Ingolstadt, hier benötigen Sie ca. 25 min. Fahrzeit.

Die Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet somit eine angenehme Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche OG



Esszimmer OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Galerie



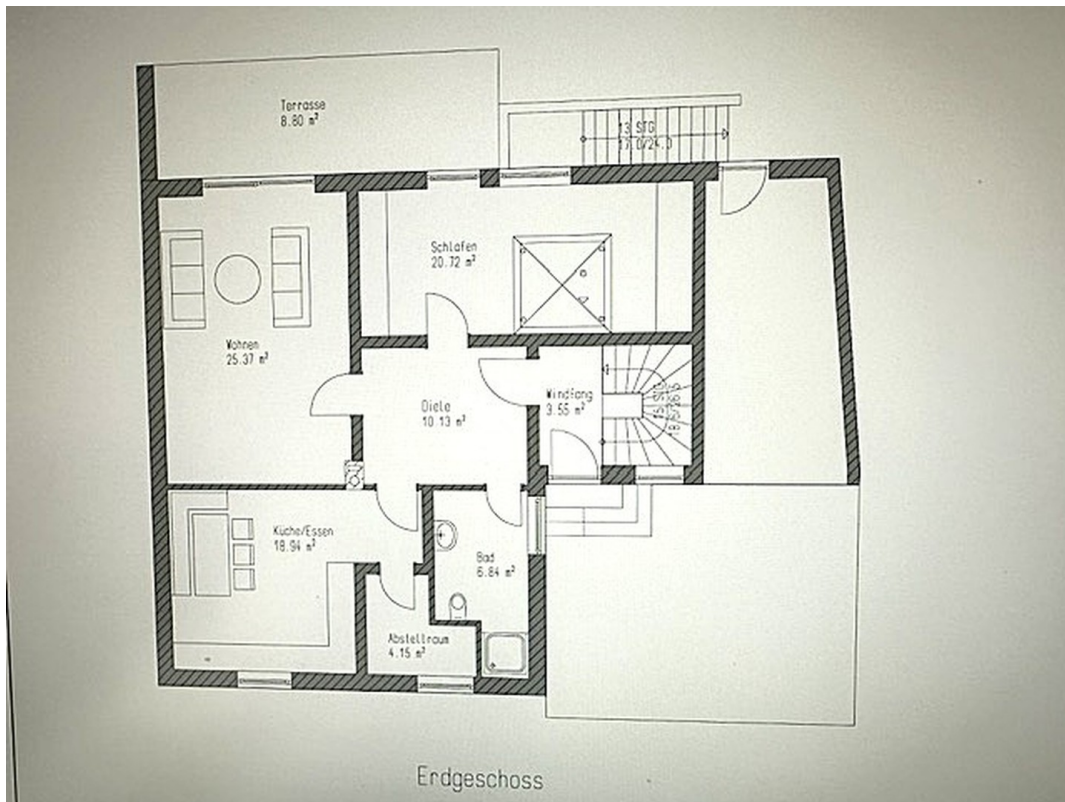
Hausansicht

# Exposé - Galerie

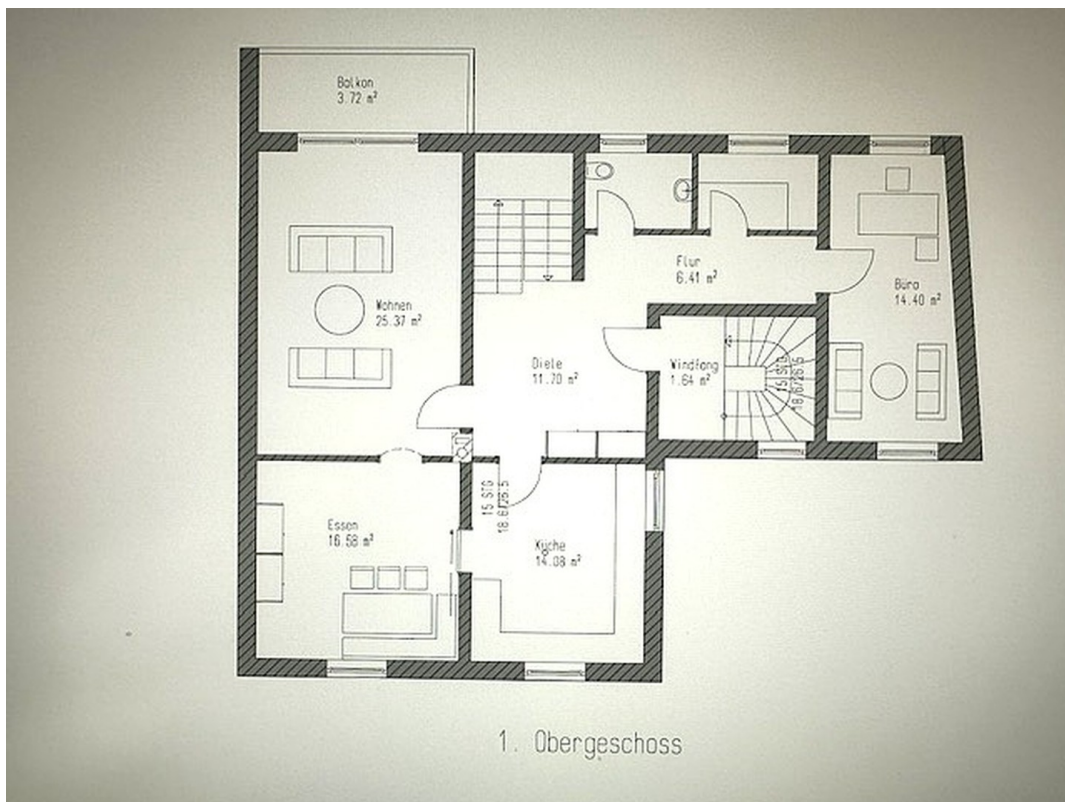


Garten

# Exposé - Grundrisse

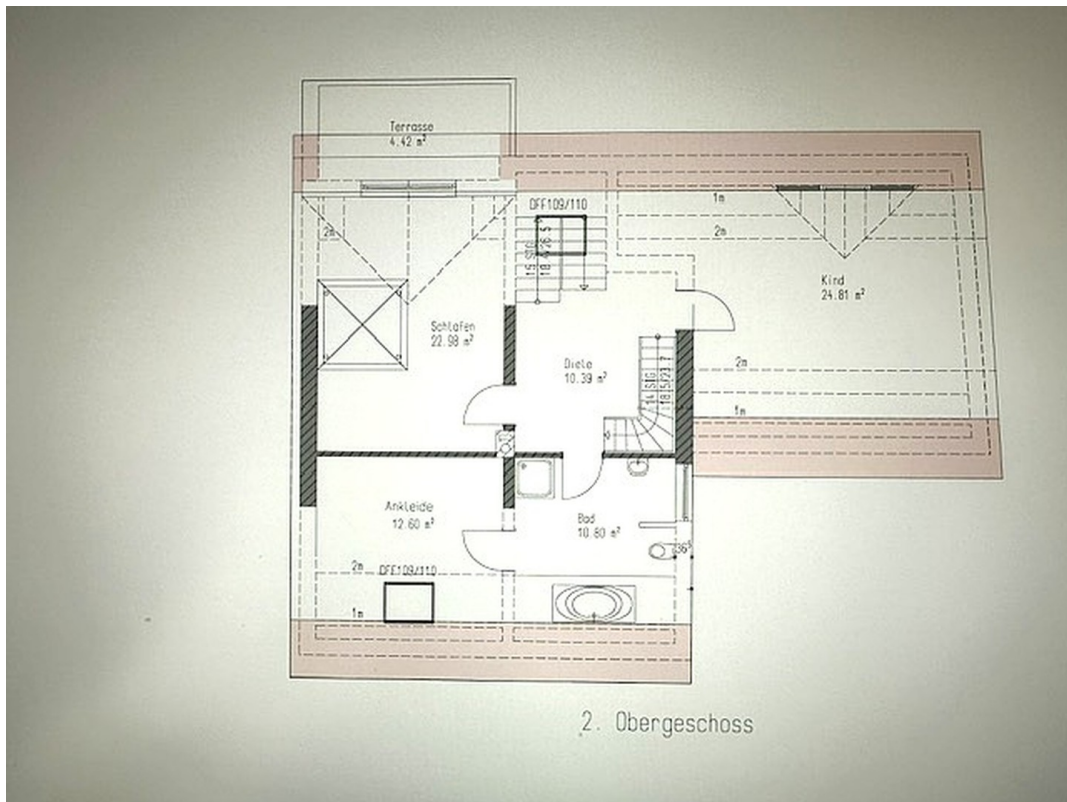


Grundriss EG

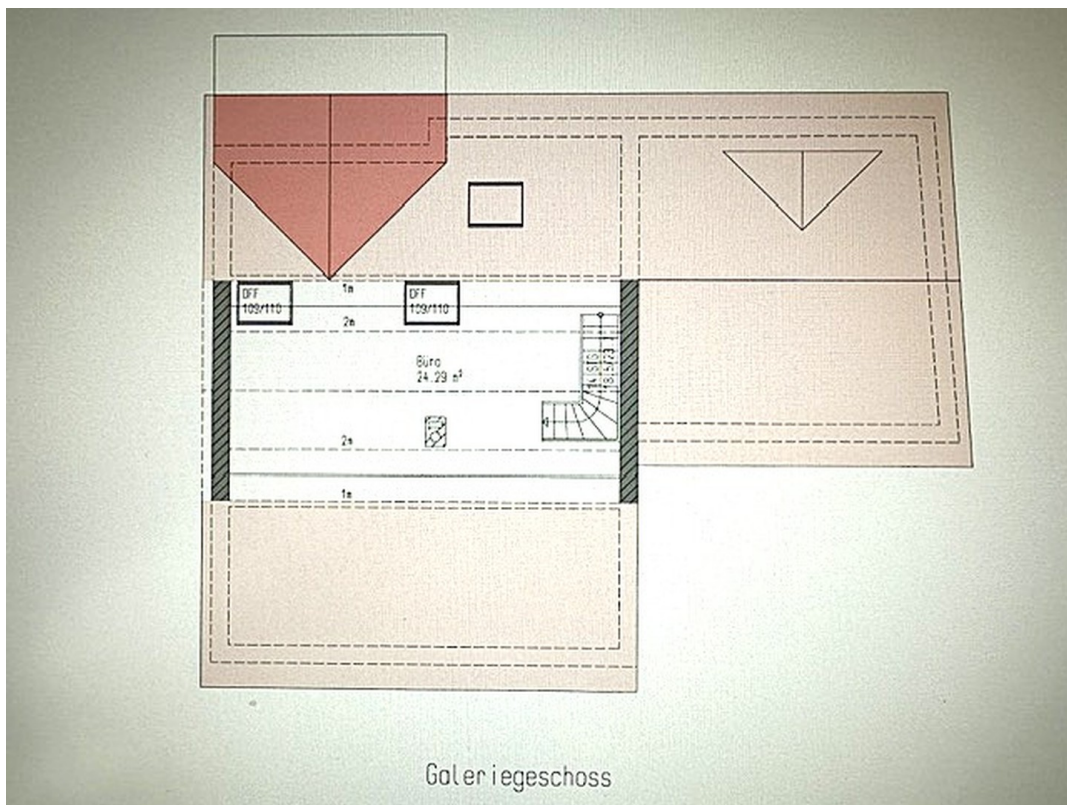


Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss Galerie