

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pfaffenhofen

### Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Waldrandlage



Objekt-Nr. OM-467215

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **639.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Küpper

85276 Pfaffenhofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	198,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese besondere Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre außergewöhnliche Wohnatmosphäre, sichtbare Holzbalken und die offene Split-Level-Architektur mit mehreren Halbebenen. Die hochwertige Holzbauweise schafft ein warmes und gemütliches Wohngefühl mit besonderem Charakter.

Über die Diele gelangt man in das großzügige Wohnzimmer mit Süd-West-Balkon. Wenige Stufen höher befindet sich die offene Wohnküche mit großem Essbereich, Speisekammer und direktem Zugang zur Terrasse. Weitere Ebenen führen zum Badezimmer, Kinderzimmer mit Galerie und Balkon sowie zum Schlafzimmer mit separatem Bürobereich - ideal für Homeoffice. Der sichtbare Dachstuhl und die offene Raumgestaltung verleihen dem Haus einen besonderen Charakter.

Hinter der Terrasse öffnet sich ein an das Grundstück angrenzender, wunderschöner Grünbereich direkt am Waldrand, der eine besonders ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre schafft. Die Umgebung bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen und Entdecken und macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Zusätzlich steht seitlich am Haus ein Gartenstück mit schöner Abendsonne zur Verfügung.

## Ausstattung

Die stilvolle Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung. Sie überzeugt durch ihre schöne Raumaufteilung und ein besonders offenes Wohngefühl. Die großzügige Gestaltung mit Raumhöhen bis in den Dachfirst verleiht dem Treppenhaus und den Wohnbereichen eine helle, luftige Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charakter der Immobilie.

Herzstück des Hauses ist die großzügige Wohnküche mit angrenzender Speisekammer und viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Familienleben und gesellige Abende. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die große Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet gemeinsam mit dem Gartenbereich ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Grünen. Zusätzlichen Stauraum schaffen der anteilig nutzbare Geräteraum im Kellergeschoss sowie ein praktischer Abstellbereich unter der Terrasse.

Zum Angebot gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor der Garage. Darüber hinaus steht derzeit nach aktueller Vereinbarung mit der Bewohnerin einer anderen Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz kostenfrei zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die direkt an den Garten angrenzende Grünfläche wird seit vielen Jahren mitgenutzt, sie gehört jedoch nicht zum offiziellen Grundstück und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in der Hohenwarter Straße in Pfaffenhofen an der Ilm. Die direkte Waldrandlage sorgt für ein naturnahes Wohngefühl und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegende Infrastruktur.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten per Fahrrad, Auto oder kostenfreiem Stadtbus (Haltestelle ca. 300m von der Haustür entfernt) erreichbar. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege beginnen

praktisch direkt vor der Haustür und machen die Lage besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

Pfaffenhofen an der Ilm überzeugt durch seine zentrale Lage zwischen München, Ingolstadt und Augsburg sowie die gute Anbindung an die Autobahn A9 und den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen nach München, Ingolstadt und Nürnberg ist in kurzer Zeit erreichbar. Der Flughafen München liegt ca. 35 Autominuten entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche mit EBK

# Exposé - Galerie



Küche



Küche und Speisekammer

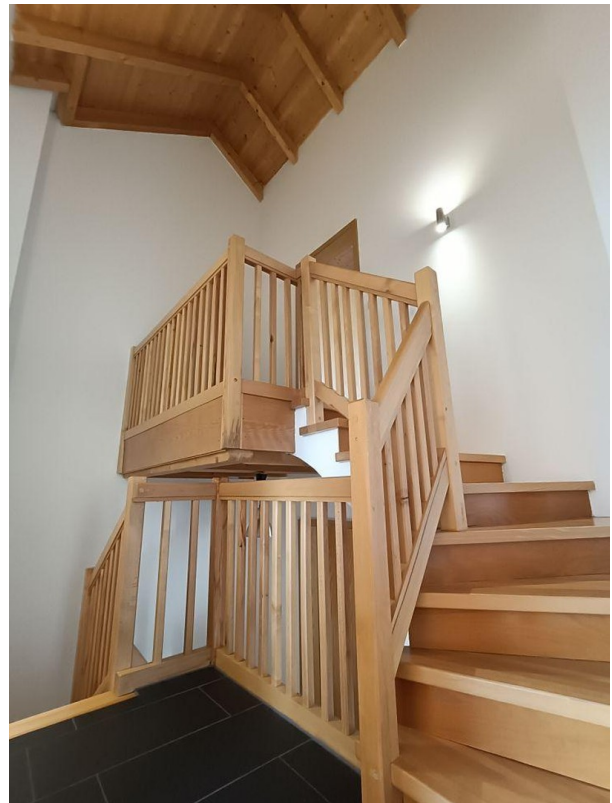
# Exposé - Galerie



Wohnküche



Flur Eingangsbereich



Flur Mittelstufe

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer

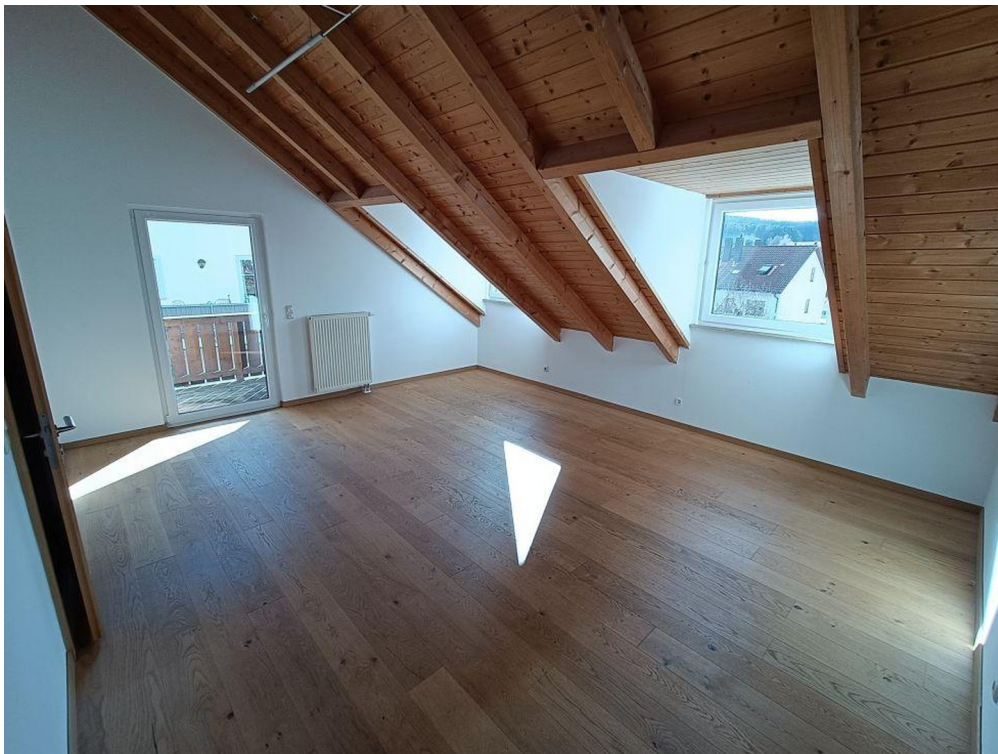


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche u. Wanne



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Waldrandlage



Terrasse und Waldrand

# Exposé - Galerie



Garten



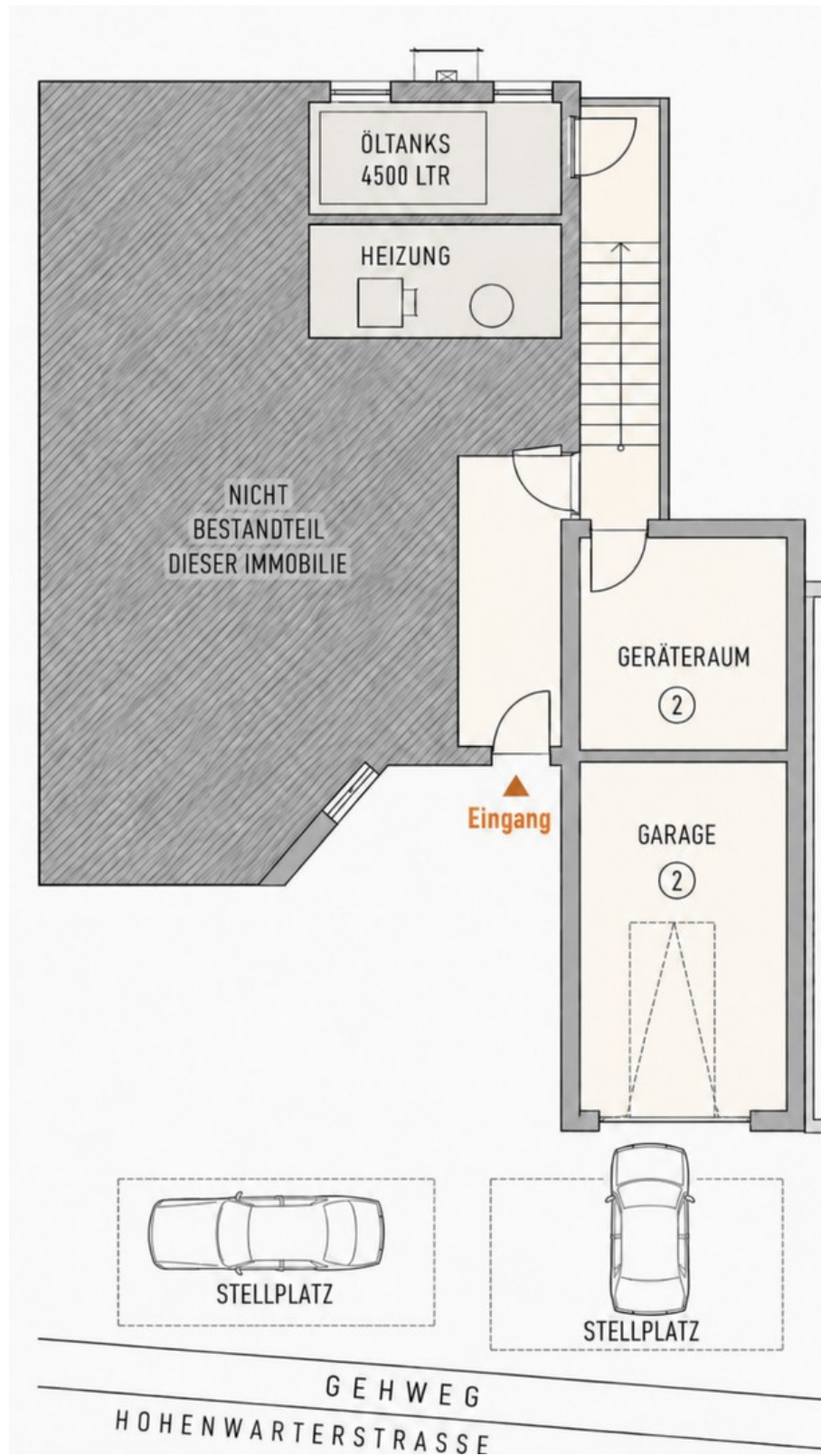
Grünfläche vor der Terrasse

# Exposé - Galerie



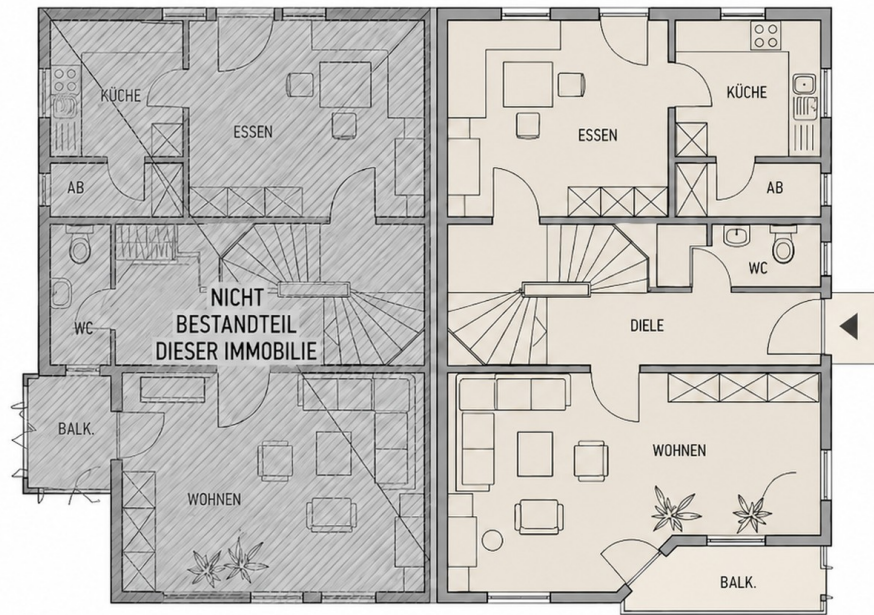
Grünfläche vor der Terrasse

# Exposé - Grundrisse



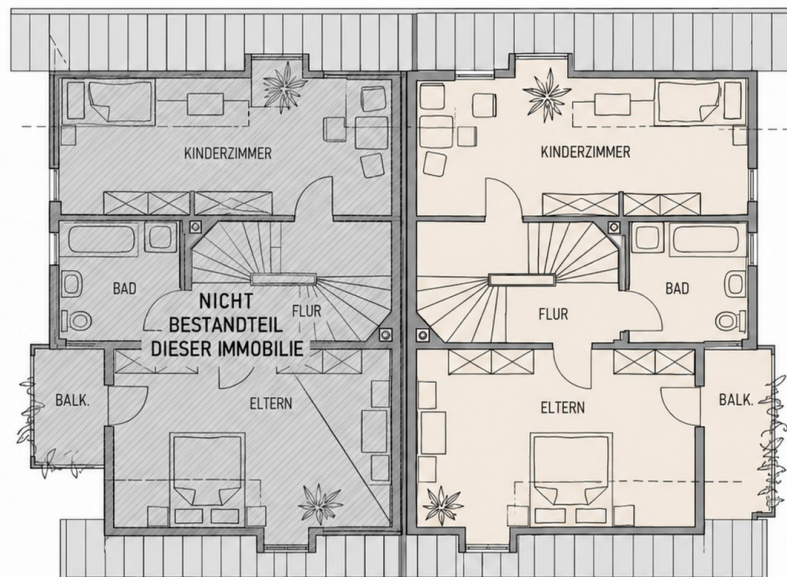
Eingang, Garage, Keller

# Exposé - Grundrisse



## ERDGESCHOSS

Erdgeschoss und mittlere Ebene



## DACHGESCHOSS

Mittel- und Obergeschoss