

Exposé

Dachgeschosswohnung in Pfaffenhofen

Exklusive Dachgeschosswohnung im Penthouse-Stil mit sonnigem Balkon – Zentrum Pfaffenhofen



Objekt-Nr. OM-471727

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **860 € + NK**

Lettnerstraße 10a
85276 Pfaffenhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Mietsicherheit	2.580 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	43,17 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	52,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Carports	1
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen Dachgeschosswohnung im Penthouse-Stil, die zeitlose Architektur, hochwertige Ausstattung und höchste Energieeffizienz in einer der beliebtesten Wohnlagen von Pfaffenhofen an der Ilm.

Die im Jahr 2020 errichtete Wohnanlage überzeugt durch ihre Architektur, eine hochwertige Bauausführung sowie einen ausgezeichneten Energiestandard. Die optimal geschnittenen 43,17 m² Wohnfläche (ca. 52,30 m² Nutzfläche) bieten trotz kompakter Größe ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl und eignen sich hervorragend für Singles oder Berufspendler mit gehobenen Ansprüchen.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit großen Fensterflächen bildet das Herzstück der Wohnung und schafft gemeinsam mit dem direkten Zugang zum sonnigen Balkon eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Das integrierte Schlafzimmer sorgt für eine angenehme Verbindung zwischen Wohn- und Schlafbereich und bietet einen einheitlichen Rückzugsort.

Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und steht Ihnen zur Verfügung. Das stilvoll ausgestattete Badezimmer verfügt über eine komfortable bodengleiche Dusche sowie hochwertige Sanitärausstattung.

Besonders hervorzuheben ist der hervorragende Energiestandard des Gebäudes. Beheizt wird die Wohnanlage über eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer komfortablen Fußbodenheizung. Mit der Energieeffizienzklasse A+ und einem Endenergiebedarf von lediglich 9,93 kWh/(m²·a) profitieren Sie dauerhaft von äußerst niedrigen Heiz- und Energiekosten sowie einem nachhaltigen und zukunftssicheren Energiekonzept.

Ein eigener überdachter Carport-Stellplatz mit Vorbereitung für E-Mobilität sowie ein separates Kellerabteil gehören selbstverständlich zur Wohnung. Ein professioneller Hausmeisterservice inklusive Pflege der Außenanlagen, Winterdienst und Mülltonnenservice sorgt zusätzlich für hohen Wohnkomfort.

Die Wohnung wird ausschließlich zusammen mit dem Carport-Stellplatz und dem Kellerabteil vermietet.

Carport 65 €/Monat

Keller 35 €/Monat

Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Exklusive Dachgeschosswohnung im Penthouse-Stil
- Baujahr 2020
- Energieeffizienzklasse A+
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Komfortable Fußbodenheizung
- Endenergiebedarf nur 9,93 kWh/(m²·a)
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Lichtdurchfluteter Wohnbereich mit großen Fensterflächen
- Separates Schlafzimmer
- Sonniger Balkon
- Moderne Einbauküche

- Stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Eigenes Kellerabteil
- Überdachter Carport-Stellplatz
- Vorbereitung für E-Mobilität
- Hausmeisterservice inklusive Pflege der Außenanlagen, Winterdienst und Mülltonnenservice
- Sehr niedrige Heiz- und Energiekosten
- Modernes, hochwertig errichtetes Mehrfamilienhaus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage. Bitte stellen Sie sich kurz vor und teilen Sie uns Ihren Beruf, die Anzahl der einziehenden Personen, den gewünschten Einzugstermin sowie Ihre Telefonnummer mit. Gerne vereinbaren wir anschließend einen persönlichen Besichtigungstermin.

Die Wohnung wird ausschließlich zusammen mit dem überdachten Carport-Stellplatz und dem zugehörigen Kellerabteil vermietet.

Die vorhandene Einbauküche kann nach Absprache vom Vormieter übernommen werden.

Haustiere sind nach vorheriger Vereinbarung möglich.

Alle Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im Mietvertrag.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentrumsnaher Wohnlage in der Lettnerstraße in Pfaffenhofen an der Ilm. Hier verbinden sich ruhiges Wohnen und eine hervorragende Infrastruktur auf ideale Weise.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Kindergärten, Grundschulen sowie sämtliche weiterführenden Schulen befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Über die Bundesstraße B13 sowie die Autobahn A9 erreichen Sie Ingolstadt, München und den Flughafen München in kurzer Fahrzeit. Auch der Bahnhof Pfaffenhofen bietet schnelle Bahnverbindungen nach München, Nürnberg und Ingolstadt.

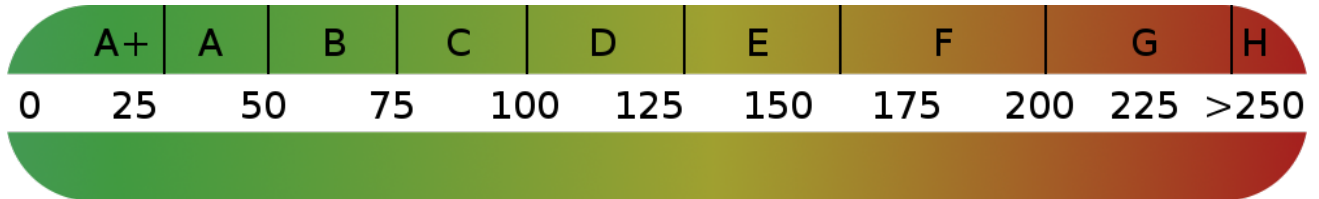
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, modernem Wohnumfeld und bester Erreichbarkeit macht diese Wohnung besonders attraktiv für Singles, Berufspendler und anspruchsvolle Mieter.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,93 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Gebäudeansicht/Carport

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Wohnen/Schlafen

Exposé - Galerie



Wohnen/Schlafen



Wohnen/Schlafen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Stilvolles Badezimmer

Exposé - Galerie



Bodengleiche Dusche



Ausblick ins Grüne

