

# Exposé

## Reihenhaus in Pfaffenhofen an der Ilm

### Neubau Reihenhaus in Top Lage



Objekt-Nr. OM-473382

### Reihenhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian Sternecker

Wolfstraße 36  
85276 Pfaffenhofen an der Ilm  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2026                  | Zustand      | Erstbezug       |
| Grundstücksfläche | 130,91 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 4               |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 1               |
| Wohnfläche        | 136,45 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1               |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Stellplätze  | 1               |
| Übernahme         | ab Datum              | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahmedatum    | 31.12.2026            |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Reihenmittelhaus mit durchdachter Aufteilung.

Weiträumiger Wohn- Essbereich mit einer offenen Küche und eine große Balkontüre in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Schlafzimmer und ein großes Bad. Ein offen gestalteter Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste WC, eine Massivtreppe mit Naturstein belegt, sorgen beim betreten des Hauses für den besonderen Effekt.

Im Untergeschoss befindet sich der Technikraum, Waschraum, Kellerraum und ein großes Schlafzimmer.

Bautechnisch auf dem neusten Stand wie etwa Fußbodenheizung, 3-fach Verglasung und natürlich die Heizung -Luft-/Wasserwärmepumpe - sind nur einige Dinge die für zukunftsorientiertes Bauen sprechen.

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- moderne Badausstattung
- Parkettboden
- Sat Anlage
- EDV Verkabelung
- elektrische Rollläden

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Pfaffenhofen an der Ilm bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und bester Infrastruktur. Die Kreisstadt liegt verkehrsgünstig zwischen München und Ingolstadt mit direkter Anbindung an Bahn und Autobahn A9 – perfekt für Pendler. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind schnell erreichbar. Zahlreiche Grünflächen, die Ilm und ein vielfältiges Freizeitangebot sorgen für hohe Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

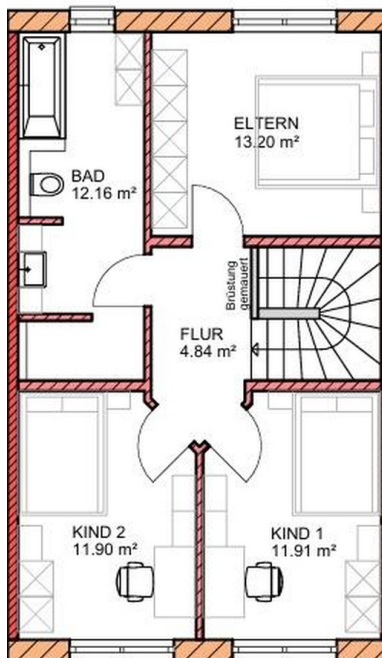
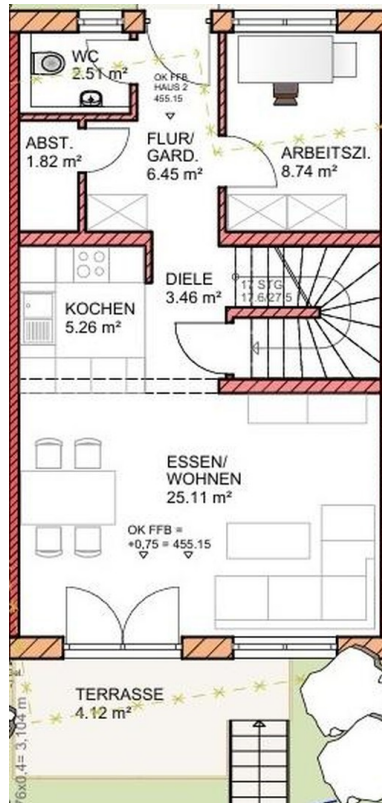
|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 17,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

