

99-m²-Wohnung Vier Zimmer über Pfaffenhofen

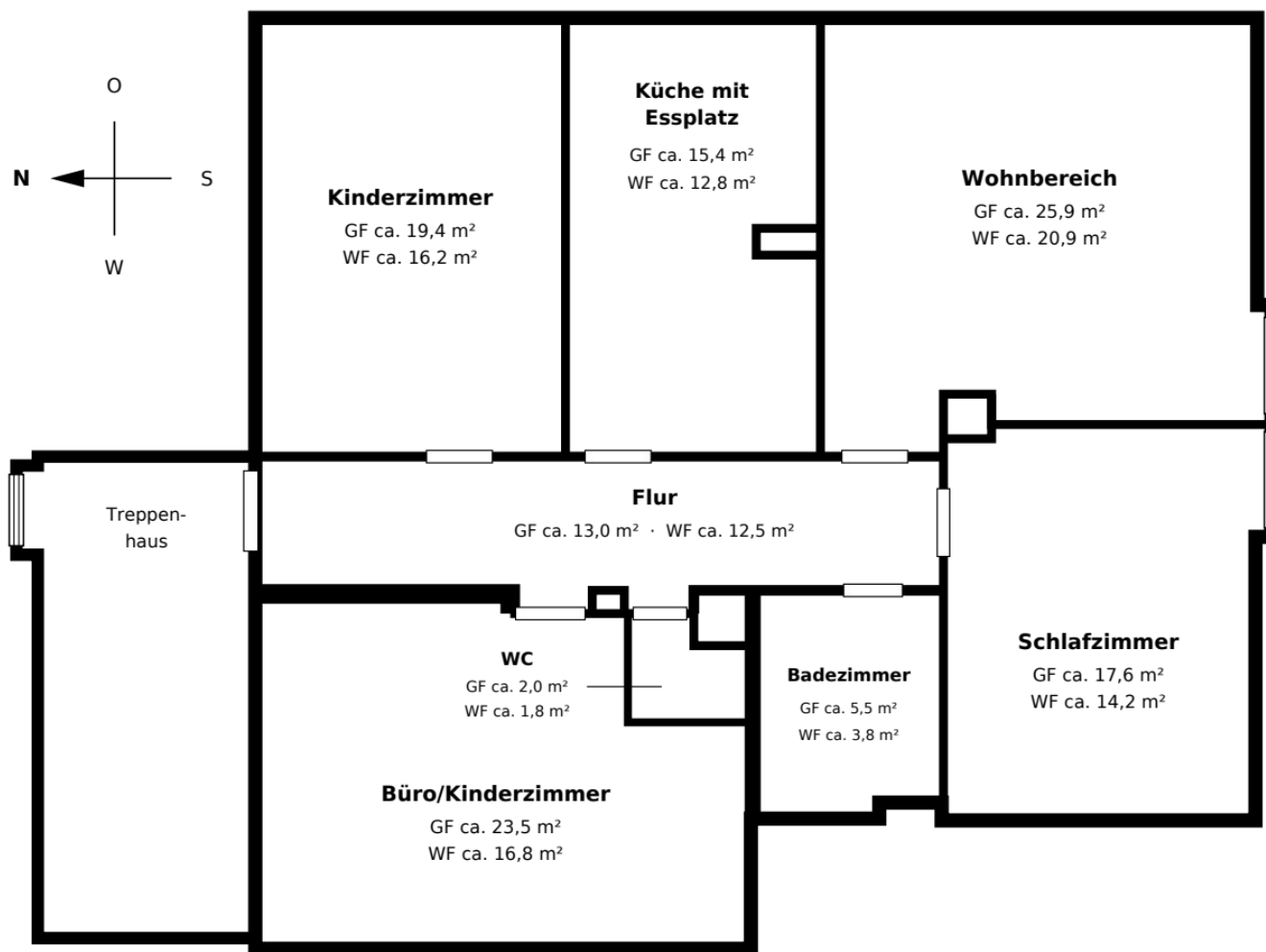
Lichtdurchflutet · Hochwertig · Kernsaniert



Dr.-Bergmeister-Straße 43 · 85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Grundriss

Individuell nutzbare Zimmer, ein zentraler Flur und ein Gäste-WC schaffen eine Aufteilung, die mit unterschiedlichen Familienphasen mitgeht.



GF = Grundfläche · WF = Wohnfläche

FAMILIE MIT ZWEI KINDERN

Ein Elternschlafzimmer und zwei separat erreichbare Kinderzimmer.

FAMILIE MIT EINEM KIND

Neben dem Elternschlafzimmer und dem Kinderzimmer bleibt ein eigener Raum für Büro, Gäste oder Hobbys.

PAAR OHNE KIND

Neben dem Schlafzimmer stehen zwei weitere Räume als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume zur Verfügung.

Wohnen

Wohnbereich



Der eigenständige Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Dimmbare Deckenspots und ein Fensterbrett aus massiver Eiche unterstreichen die hochwertige Ausführung. Separate LAN- und Kabelanschlüsse ermöglichen eine flexible TV-Positionierung und eine Homeoffice-Ecke.

Küche mit Essbereich



In der angrenzenden Küche bleibt neben Arbeits- und Stauraum ausreichend Platz für einen Esstisch mit Eckbank. Alternativ lässt sich der Essbereich in den Wohnraum verlagern; dadurch entsteht in der Küche zusätzlicher Stauraum. Zahlreiche Steckdosen und zwei gegenüberliegende Herdanschlüsse ermöglichen verschiedene Küchenanordnungen. Dimmbare Deckenspots und eine separate Deckenleuchte ergänzen die Ausstattung.

Bad



Das stilvoll gestaltete Badezimmer verbindet warme, harmonisch abgestimmte Farbtöne mit einer umfangreichen Ausstattung:

- Maßgefertigte, bodenebene Dusche (80 × 130) mit gefliestem Boden und Duravit-Armatur
- Weiß lackierte Edelstahl-Wandnische mit schaltbarer LED-Beleuchtung als Duscablage
- Massiver Teakholz-Unterschrank mit Hansgrohe-Aufsatzwaschtisch und Duravit-Armatur
- Beleuchteter LED- und Bluetooth-Spiegel für Musik im Badezimmer
- Platz für eine Waschmaschine und einen separaten Trockner
- Vigour Wand-WC
- Elektrische Fußbodenheizung
- Spritzwassergeschützte Deckenspot
- Fliesen vom Fachhandel

Büro/Kinderzimmer



Der als Büro oder Kinderzimmer nutzbare Raum bildet das architektonische Highlight der Wohnung. Er ist abgesenkt und erreicht am höchsten Punkt eine beeindruckende Deckenhöhe von über vier Metern.

Die maßgefertigte Treppe mit massiven Eichenholzstufen verbindet den abgesenkten Raum mit der übrigen Wohnung.

Der Bereich unter der Treppe und dem Gäste-WC dient als Stauraum oder kreative Spielecke für Kinder. Zwei separate LAN- und Kabelanschlüsse ermöglichen außerdem die Nutzung als Büro oder zweiter Wohnbereich.

Der besonders hohe Kniestock (1,51 m) hält die Randzonen gut nutzbar und erleichtert die Möblierung trotz Dachschrägen.

Zur Ausleuchtung dienen vier Up/Down-Wandleuchten und eine Deckenhängeleuchte.

Flur



Der 1,48 Meter breite Flur bietet ausreichend Platz für eine umfangreiche Garderobe. Zwei dimmbare, in die Decke integrierte LED-Streifen übernehmen die Beleuchtung und lassen sich bei Bedarf unkompliziert austauschen. Ein Bewegungsmelder erleichtert die Bedienung.

WC



Ein separates Gäste-WC ist vorhanden und mit einem Vigour Wand-WC, einem Waschbecken von Villeroy & Boch sowie einer Hansgrohe-Armatur ausgestattet.

Schlafzimmer



Schalter und Steckdosen im Elternschlafzimmer sind auf ein Doppelbett abgestimmt. Ein LAN- und Kabelanschluss ergänzt die Ausstattung. In die bestehende Nische lässt sich eine große Schrankwand gut einfügen.

Kellerabteil



Das separate Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum. Über die Steckdose lassen sich beispielsweise E-Bikes laden. Ein Fenster sorgt für Tageslicht; eine Leuchte ist ebenfalls installiert.

Garage



Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit abschließbarem Tor.

Gebäude



Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen. Mit dem anliegenden Gebäude zusammen ergibt sich eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 24 Einheiten. Das Gebäude wurde laut Energieausweis 1991 erbaut.

Sanierung

Im Zeitraum 2025/2026 wurde die Wohnung umfangreich saniert. Dazu zählen Verbesserungen an Wärmedämmung und Hitzeschutz. Die folgende Übersicht führt die einzelnen Maßnahmen auf:

Fenster	Sechs Fenster wurden ausgetauscht; die Fenster im Kinderzimmer, in der Küche und im Bad sind ca. aus dem Jahr 2008.
Elektrische Rollläden	Schaltbare elektrische Rollläden von Roto sind an den Fenstern der Wohn- und Schlafräume installiert. Zugängliche Gerätedosen erleichtern die Wartung.
Dämmung/Dampfbremse	Die alte Zwischensparrendämmung wurde entfernt und die Sparren um 40 mm aufgedoppelt. Es wurden 220 mm Klemmfilz (WLG 035) und eine Dampfbremse angebracht; die Dampfbremse wurde abgedichtet. Die zusätzlichen Dämmmaßnahmen sind im Energieausweis nicht berücksichtigt.
Trockenbau für Decke/Dachschräge	Eine mit Stellschrauben ausgerichtete Lattung bildet die Unterkonstruktion. Darauf wurden Gipskartonplatten montiert, mehrfach verspachtelt und geschliffen.
Heizkörper	Die Heizkörpernischen wurden vermauert; sämtliche Heizkörper wurden durch neue, effiziente Kermi-Modelle ersetzt. Die Heizleitungen wurden neu verlegt.
Elektrik/Medien	Sicherungskasten und Elektroverteilung wurden erneuert. Ein separater Medienverteiler für Internetanschluss und Router ist vorhanden. Netzwerk- und Kabelanschlüsse versorgen die Wohn- und Schlafräume. Installiert wurde das hochwertige Schalterprogramm „Busch Jäger Future Line, weiß matt“.
Wände neu verputzt	Wände wurden abgeschliffen, grundiert und neu verputzt.
Malerarbeiten	Wände und Decken erhielten zwei Anstriche mit Bio-Silikatfarbe aus dem Fachhandel.
Küche	Sämtliche alten Wasserleitungen und Abflussrohre wurden entfernt und durch neue Wasserleitungen und Abflussrohre ersetzt.
Büro/Kinderzimmer	Der Zugang zum Hausflur wurde mit Gipskartonplatten verschlossen und gedämmt. Hinzu kam eine individuell gefertigte, pulverbeschichtete Treppe mit 40 mm starken Stufen aus Eichenleimholz.
Bad	Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet. Der Estrich erhielt einen neuen Aufbau, ergänzt um eine elektrische Fußbodenheizung. Sämtliche alten Wasser- und Abflussleitungen wurden neu aufgebaut und der Duschbereich fachgerecht abgedichtet. Für das WC kam ein neuer Geberit-Spülkasten zum Einsatz. Die Wasseruhren liegen unter Putz und bleiben hinter einem Revisionsdeckel zugänglich. Auch das Netzteil der LED-Wandnischenbeleuchtung ist für Wartungsarbeiten erreichbar.
WC	Das Gäste-WC wurde auf einer Unterkonstruktion aus Konstruktionsvollholz vollständig neu aufgebaut. Der Bodenaufbau besteht aus OSB-Platten und Trockenestrich. Geberit-Spülkasten und Geberit-Trockenbau-Waschtischelement sind installiert. Die Lüftung ist an die Hausentlüftung angeschlossen. Wände und Decke wurden beidseitig doppelt mit Gipskartonplatten beplankt und zusätzlich gedämmt.
Boden	Der bestehende Estrich wurde in der kompletten Wohnung gereinigt, geschliffen und mit Ausgleichsmasse nivelliert.
Türen	Die neuen Innentüren und hochwertigen Türgriffe stammen aus dem Fachhandel. Die Wohnungseingangstür wurde innen dreifach gestrichen; zudem wurde die Drückergarnitur ausgetauscht.
Garage	Ein neues Edelstahl-L-Profil bildet den Abschluss. Auf dem Boden wurde 2K-Garagensiegel (2-fach) aufgebracht. Wände wurden gestrichen.

Lage

Bahnhof, Hauptplatz, Schulen und Kindergarten liegen in kurzer Gehentfernung.

Bahnhof

ca. 10 Min. zu Fuß

Hauptplatz

ca. 12 Min. zu Fuß

Schulen

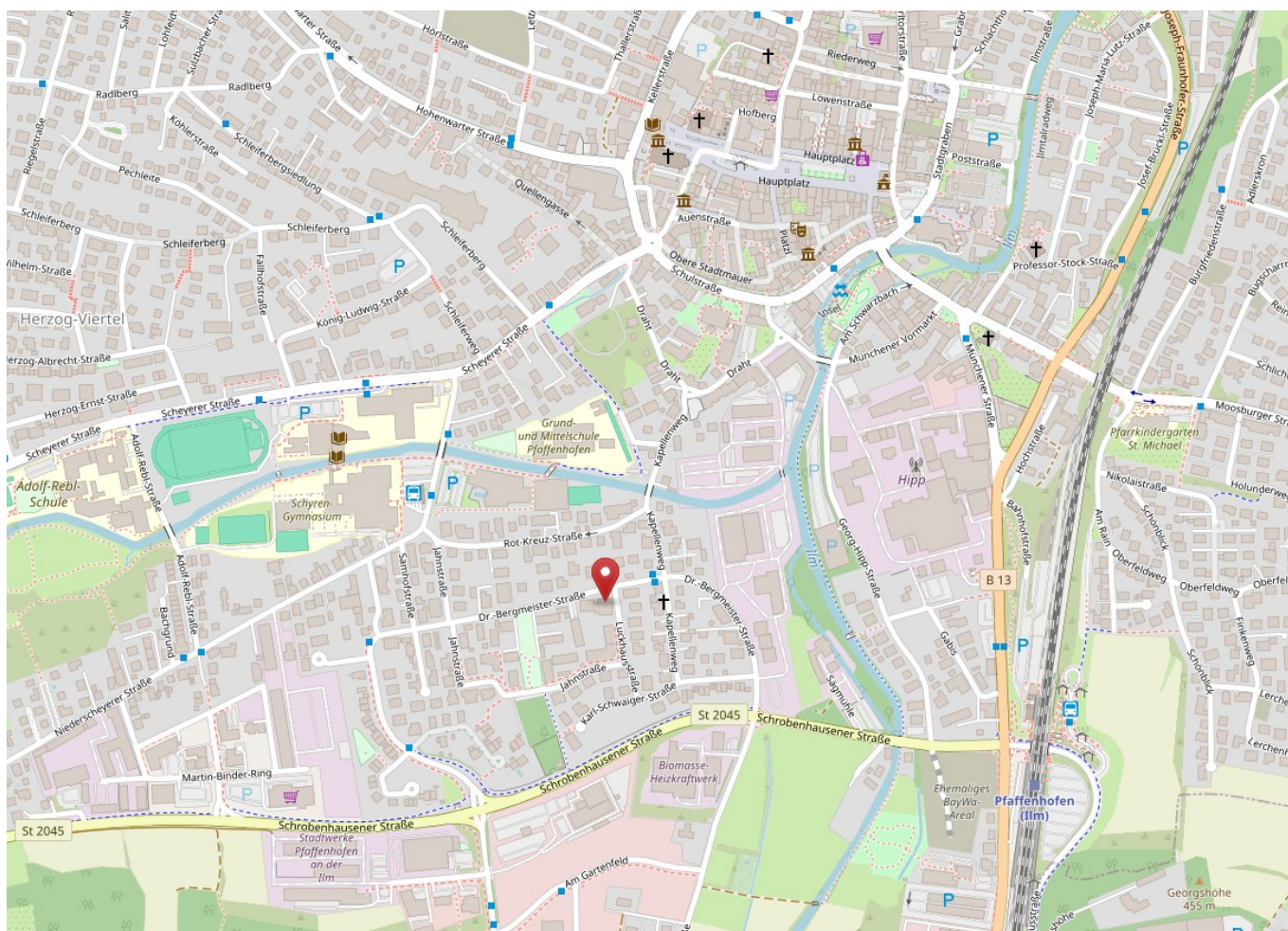
ca. 5 Min. zu Fuß

Alltag und Familie

Der Hauptplatz liegt etwa zwölf Gehminuten entfernt. Grundschule, Realschule, Mittelschule, Gymnasium und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hallenbad und Sauna bietet das rund fünf Gehminuten entfernte Gerolsbad. Der nächste Supermarkt ist mit dem Auto in etwa zwei Minuten erreichbar; weitere Einkaufs- und Freizeitangebote finden sich in der Innenstadt.

Mobilität

Vom Bahnhof Pfaffenhofen bestehen Verbindungen nach München, Ingolstadt und Nürnberg. Die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof dauert etwa eine halbe Stunde, zum Münchner Flughafen sind es mit dem Auto rund 35 Minuten. Ergänzend steht in Pfaffenhofen ein umfangreiches, kostenloses Busnetz zur Verfügung. Die nächste Haltestelle liegt am Gerolsbad; eine Abholmöglichkeit für den Expressbus befindet sich direkt in der Dr.-Bergmeister-Straße (siehe <https://stadtbuss-pfaffenhofen.de>).



© OpenStreetMap-Mitwirkende

WEG-Daten und Wirtschaftlichkeit

Hausgeld	Zuletzt ca. 322 €; Erhöhung ab 01.01.2027 auf 395 € (Heizkosten)
Erhaltungsrücklage WEG gesamt	107.610 € (Stand 31.12.2025)
Erhaltungsrücklage: Anteil der Einheit	6.080 € (Stand 31.12.2025)
Geplante Maßnahmen der WEG	Umrüstung der Heizkostenverteiler sowie der Warm- und Kaltwasserzähler auf Funktechnik und Wechsel des Abrechnungsdienstleisters zu Brunata.
Sonderumlagen	Keine

Eckdaten

Wohnfläche	Ca. 99 m ²
Zimmer	4
Geschoss	Dachgeschoss
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	96 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	C
Energieträger	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr laut Energieausweis	1991
Baujahr Wärmeerzeuger	2007
Energieausweis gültig bis	03.08.2030
Käuferprovision	Ohne Provision
Verfügbarkeit	Ab 04.01.2027; Besichtigung vorab möglich
Internet	Glasfaser wird aktuell von der Telekom ausgebaut und wird demnächst verfügbar sein.

Kauf und Unterlagen

Für die Prüfung und Finanzierung stehen die relevanten Dokumente strukturiert bereit.

Kaufkonditionen

Kaufpreis: 459.000 €

Einzelgarage: 18.500 €

Käuferprovision: provisionsfrei

Unterlagen auf Anfrage

Energieausweis

Teilungserklärung und Aufteilungsplan

Grundriss

Wirtschaftsplan/Hausgeldunterlagen

WEG-Protokolle

Sanierungsnachweise

Grundbuchauszug

Weitere kaufrelevante Dokumente

Kontakt

Eigentümer

Matthias Fuß

E-Mail

fuss.matthias@gmail.com

Besichtigung

nach vorheriger Terminvereinbarung