

Exposé

Dachgeschosswohnung in Pfaffenhofen

**Kernsaniert, Erstbezug: 4-Zimmer, große Terrasse,
Innenstadt von Pfaffenhofen**



Objekt-Nr. **OM-326375**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.010 € + NK**

Ansprechpartner:
Moser

85276 Pfaffenhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	78,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	320 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	3.030 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ab dem 1.3.2025 (früher nach Absprache) kann die kernsanierte DG-Wohnung, die im 2. OG liegt, bezogen werden. Es handelt sich um einen Erstbezug nach der Sanierung. Für Tiere ist die Wohnung aufgrund der Lage leider nicht geeignet. Zudem wünscht der Vermieter keine Raucher.

Die Wohnung verfügt über vier helle Zimmer. Die Terrasse ist gut 26 Quadratmeter groß. Im vorhandenen Keller können Sie Ihr Hab und Gut bequem unterbringen.

Aufteilung inkl. Dachschrägen:

- Wohnzimmer: 15 Quadratmeter
- Esszimmer: 16,5 Quadratmeter
- Küche: 8,5 Quadratmeter
- Bad: 6 Quadratmeter
- Schlafzimmer 1: 16 Quadratmeter
- Schlafzimmer 2: 13 Quadratmeter
- Dachterrasse: ca. 26 Quadratmeter
- Kellerraum: ca. 19 Quadratmeter

Ausstattung

Die Wohnung wurde kernsaniert, verfügt über neue dreifachverglaste Fenster, in den Wohnräumen wurde Eichenparkett verlegt, in Bad und Küche hochwertige Fliesen. Das Bad ist komplett neu gemacht. Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum. Kostenlose Parkplätze sind nur wenige Meter vom Haus entfernt. Für das Be- und Entladen etwa von Einkäufen kann direkt vor der Haustüre gehalten werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Innenstadt von Pfaffenhofen an der Ilm, circa 6 Minuten zu Fuß vom Hauptplatz entfernt. Mit dem Rad ist der Bahnhof in wenigen Minuten gut zu erreichen, von dort verkehren Regionalzüge meist alle 30 Minuten nach München. Zum Hauptbahnhof brauchen die Züge circa 30-40 Minuten.

In unmittelbarer Laufnähe gibt es mehrere Restaurants, Ärzte, Cafés, Bäckereien und Supermärkte. Auch verschiedene Modegeschäfte, Fitnessstudios, Grün- und Parkanlagen, Bars und zwei Buchhandlungen sind fußläufig gut zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	193,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Zugang Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie

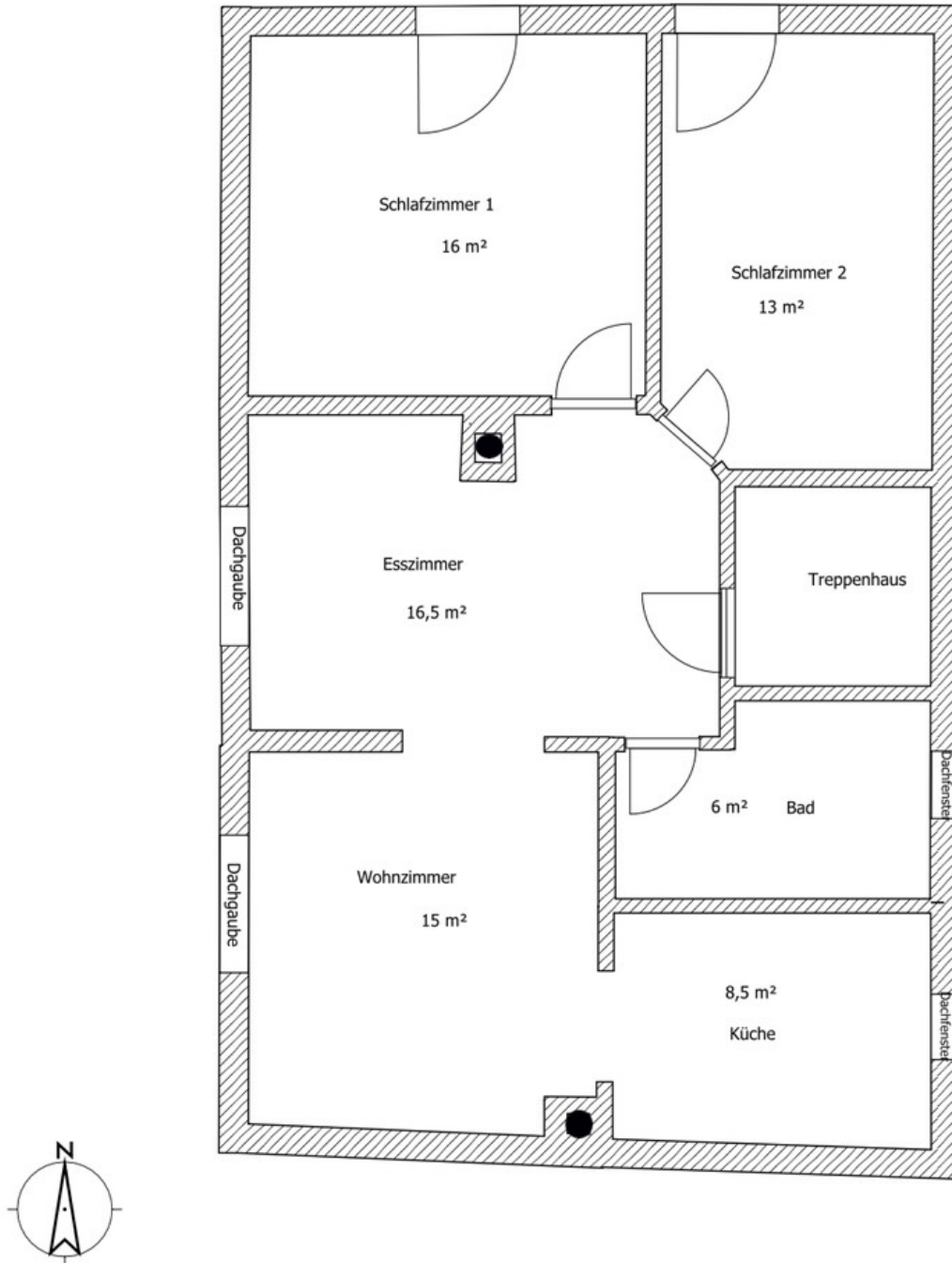


Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss