

# PAF-Förnbach! 2-ZKB Dachgeschoss-Whg. mit 19,27 m<sup>2</sup> Süd-/West-Dachterrasse, Fußbodenhgz., elektrischen Rollläd., Videosprechan. und Dusche bodengleich!

85276 Pfaffenhofen an der Ilm, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: FÖ - Whg. 5



**Ausstattung:**

Videosprechanlage | Elektrische Rollläden | Fußbodenheizung mit Raumthermostaten | Duschen bodengleich  
gefließt | Hochwertiger Waschtisch mit Designunterschrank | Echtholzböden und hochwertige Fliesen

- Carports und Außenstellplätze
- Außerst durchdachte Grundrissplanung
- Privatgärten und großzügige Balkone

Verkauf | Vermittlung | Kapitalanlagen  
**ISI** Irchenhauser | Spreng  
Immobilien GmbH  
Vertrieb durch



## PAF-Förnbach! 2-ZKB Dachgeschoss-Whg. mit 19,27 m<sup>2</sup> Süd-/West-Dachterrasse, Fußbodenhgz., elektrischen Rollläd., Videosprechan. und Dusche bodengleich!

Objekt ID	FÖ - Whg. 5
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Ilmgrund 5 85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Etage	2
Wohnfläche ca.	66,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Baujahr	2024
Stellplätze gesamt	1
Verfügbar ab	Ende 2025
Balkon/Terrasse	Dachterrasse
Böden	Fertigparkett, Fliesenboden
Fenster	Aluminiumfenster, Kunststofffenster
Haustyp	Neubaustandard
Heizungsart	Fußbodenheizung, Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Küche	offene Küche
Sanitär	Bad mit Dusche, Bad mit Fenster, Bad mit Wanne
Sonstiges/Wohnen	Abstellraum, Dachboden, Kelleranteil
Stellplatz	Carport
Versorgung	städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung
Wohnungslage	Dachgeschoss
Zustand	Erstbezug, gehoben, Neubau
Ausstattung / Merkmale	Bad mit Wanne, Dachterrasse, Kelleranteil, Neubau, Neubaustandard
Käuferprovision	1,79% vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	399.000 EUR



## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (2. Stock), mit einer traumhaften Süd-/West-Dachterrasse mit ca. 19,27 m<sup>2</sup> Grundfläche. Auf Wunsch ist ein alternativer Grundriss als 2,5-Zimmer Variante möglich.

Die Bauausführung erfolgt in massiver Ziegelbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, sowie 3fach verglasten Fenstern.

Beheizt wird das Mehrfamilienhaus mit einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Der Baubeginn ist für Sommer 2024 vorgesehen, die Fertigstellung wird ca. Ende 2025 erfolgen.

Auf dem Grundstück entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, auf Wunsch erhalten Sie gerne das Gesamtexposé.

Energieausweis:

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

- Dachterrasse mit ca. 19,27 m<sup>2</sup> Grundfläche nach Süden und Westen ausgerichtet
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Elektrische Rollläden
- Bodengleich geflieste Dusche im Bad
- Hochwertiger Waschtisch mit Vigour-Designunterschrank
- Echtholzböden und hochwertige Fliesen
- Bad mit Fenster
- Küche mit Fenster
- Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im eigenen Keller
- Spitzboden

## Sonstiges

### Lage

Naturnahe Lage im Ilmgrund 5 in Pfaffenhofen!

Eine Stadtbushaltestelle befindet sich fußläufig nur wenige hundert Meter von der Wohnung entfernt.

### Rechtlicher Hinweis

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Vorstehende Angaben beruhen auf Auskünften der Eigentümer oder Bauträger, wir übernehmen hierfür sowie für Tippfehler keine Haftung! Ein Rechtsverbindlicher Kaufvertrag kommt nur durch notarielle Beurkundung zustande. Die Kaufnebenkosten errechnen sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.





Pfaffenhofen - Ilmgrund 5



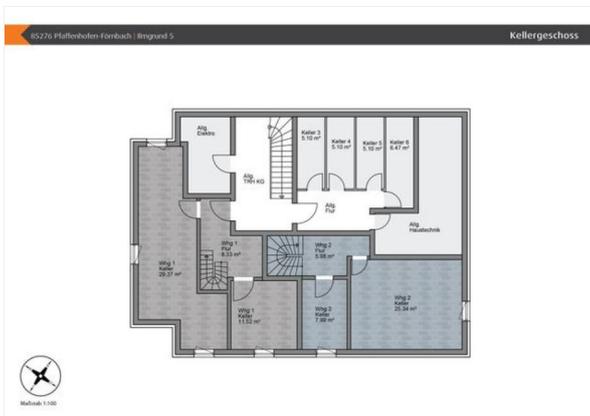
Grundriss Wohnung 5



Lageplan



Freiflächenplan



Kellergeschoss



Ansicht Südosten





Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten



Ansicht Nordosten



Schnitt

