

# PAF-Förnbach! 3-ZKB Obergeschoss-Whg. mit 5,84 m<sup>2</sup> Süd-/West-Balkon, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Videosprechanlage und Dusche bodengleich!

85276 Pfaffenhofen an der Ilm, Terrassenwohnung zum Kauf

Objekt ID: FÖ - Whg. 4



**Ausstattung:**

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

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

Verkauf | Vermietung | Kapitalanlagen  
**ISI** Irchenhauser | Spreng  
Vertrieb durch: Immobilien GmbH



## PAF-Förnbach! 3-ZKB Obergeschoss-Whg. mit 5,84 m² Süd-/West-Balkon, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Videosprechanlage und Dusche bodengleich!

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | FÖ - Whg. 4                                                 |
| Objekttypen            | Terrassenwohnung, Wohnung                                   |
| Adresse                | Ilmgrund 5<br>85276 Pfaffenhofen an der Ilm                 |
| Etage                  | 1                                                           |
| Wohnfläche ca.         | 77,88 m²                                                    |
| Zimmer                 | 3                                                           |
| Baujahr                | 2024                                                        |
| Stellplätze gesamt     | 1                                                           |
| Verfügbar ab           | Ende 2025                                                   |
| Balkon/Terrasse        | Balkon                                                      |
| 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, Kelleranteil                                   |
| Stellplatz             | Carport                                                     |
| Versorgung             | städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung     |
| Zustand                | Erstbezug, gehoben, Neubau                                  |
| Ausstattung / Merkmale | Bad mit Wanne, Balkon, Kelleranteil, Neubau, Neubaustandard |
| Käuferprovision        | 1,79% vom notariell beurkundeten Kaufpreis inkl. 19% MwSt.  |
| Kaufpreis              | 459.000 EUR                                                 |



## Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss, mit einem 5,84 m<sup>2</sup> Süd-/West-Balkon.

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

- Balkon mit ca. 5,84 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
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im eigenen Keller

## 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



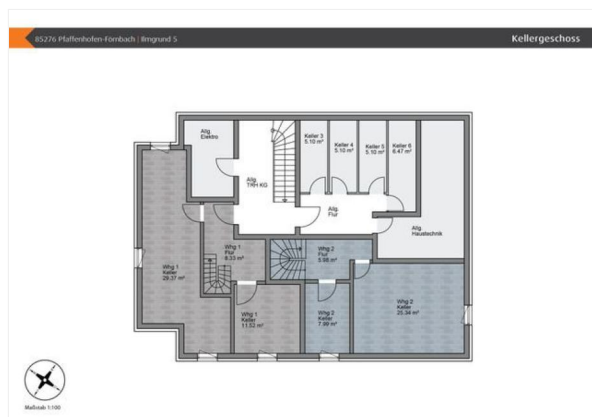
Grundriss Wohnung 4



Lageplan



Freiflächenplan



Kellergeschoss



Ansicht Südosten

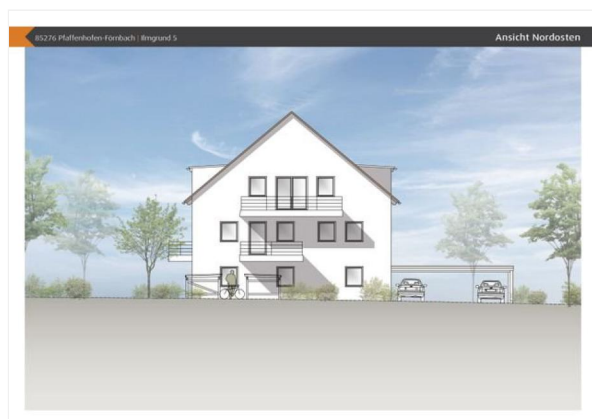




Ansicht Südwesten



Ansicht Nordwesten



Ansicht Nordosten



Schnitt

