

# Pfaffenhofen! Neubau! 4-Zimmer Obergeschoss-Wohnung mit 7,92 m<sup>2</sup> Süd-Balkon, FBH, Aufzug, TG-Stellplatz, elektrischen Rollläden, Videosprechanlage!

85276 Pfaffenhofen an der Ilm, Terrassenwohnung zum Kauf

Objekt ID: NS-15



## Pfaffenhofen! Neubau! 4-Zimmer Obergeschoss-Wohnung mit 7,92 m<sup>2</sup> Süd-Balkon, FBH, Aufzug, TG-Stellplatz, elektrischen Rollläden, Videosprechanlage!

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekt ID              | NS-15                                                                                      |
| Objekttypen            | Terrassenwohnung, Wohnung                                                                  |
| Adresse                | Niederscheyerer Straße 86<br>85276 Pfaffenhofen an der Ilm                                 |
| Etage                  | 2                                                                                          |
| Wohnfläche ca.         | 86,96 m <sup>2</sup>                                                                       |
| Zimmer                 | 4                                                                                          |
| Baujahr                | 2024                                                                                       |
| Stellplätze gesamt     | 1                                                                                          |
| Verfügbar ab           | Ende 2025                                                                                  |
| Aufzug                 | Personenaufzug                                                                             |
| Balkon/Terrasse        | Balkon                                                                                     |
| Böden                  | Fertigparkett, Fliesenboden                                                                |
| Energieträger          | Fernwärme                                                                                  |
| Fenster                | Aluminiumfenster, Kunststofffenster                                                        |
| Haustyp                | Neubaustandard                                                                             |
| Heizungsart            | Fußbodenheizung                                                                            |
| Küche                  | offene Küche                                                                               |
| Preisinfo              | provisionsfrei                                                                             |
| Sanitär                | Bad mit Dusche, Bad mit Wanne                                                              |
| Sonstiges/Wohnen       | Kelleranteil                                                                               |
| Stellplatz             | Tiefgarage                                                                                 |
| Versorgung             | städtische Stromversorgung, städtische Wasserversorgung                                    |
| Zustand                | Erstbezug, gehoben, Neubau                                                                 |
| Ausstattung / Merkmale | Bad mit Wanne, Balkon, Kelleranteil, Neubau,<br>Neubaustandard, Personenaufzug, Tiefgarage |
| Kaufpreis              | 514.000 EUR                                                                                |



# Objektbeschreibung

Bei der angebotenen Wohnung handelt es sich um eine 4-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss mit einem Balkon nach Süden und Osten ausgerichtet, mit ca. 7,92 m<sup>2</sup> Grundfläche.

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

Beheizt wird die Wohnanlage über einen Fernwärmeanschluss.

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

Auf dem Grundstück entsteht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Aufzug, mit insgesamt 24 Wohneinheiten.

Auf Wunsch erhalten Sie gerne das Gesamtexposé inkl. Baubeschreibung und Preisliste.

Energieausweis:

Der Energieausweis wird gerade erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

## Ausstattung

- Aufzug
- Balkon nach Süden und Osten ausgerichtet, mit ca. 7,92 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
- Elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- Bodengleich geflieste Dusche im Bad
- Hochwertiger Waschtisch mit Vigour-Designunterschrank (Model Clivia in verschiedenen Farbvarianten)
- Echtholzböden und hochwertige Fliesen
- Küche mit Fenster
- Kellerabteil
- Waschmaschinenanschluss im eigenen Keller

## Sonstiges

### Lage

Ruhige und naturnahe Lage in der Niederscheyerer Straße 86 in Pfaffenhofen.

### Sonstiges

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 Maklerprovision und Kaufnebenkosten errechnen sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.





Ansicht Süden



Grundriss Wohnung 15



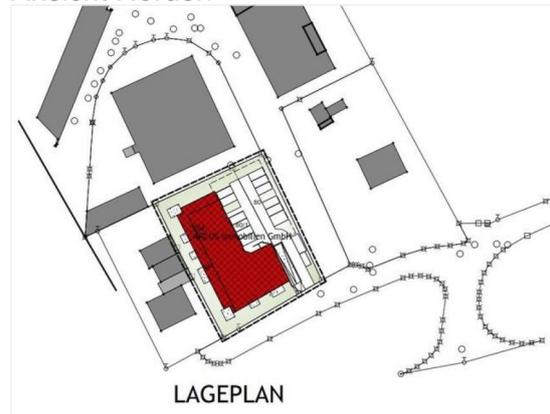
Ansicht Westen



Ansicht Norden



Ansicht Osten



Lageplan





Freiflächenplan



Keller- und Tiefgaragengeschoss



Schnitt

