Göttfried Immobilien

EXPOSÉ

++ MODERN & GROSSZÜGIG ++ Stilvoll kernsaniertes Familienhaus mit viel Platz zum Wohlfühlen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89284 Pfaffenhofen an der Roth

Baujahr: 1988

Letzte Modernisierung: 2017

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 199 m²

Nutzfläche (ca.): 70 m²

Grundstücksfläche (ca.): 384 m²

Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 589.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden ° Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89284 Pfaffenhofen an der Roth
Baujahr	1988
Letzte Modernisierung	2017
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	199 m²
Nutzfläche (ca.)	70 m²
Grundstücksfläche (ca.)	384 m²
Kaufpreis	589.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Carport	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	79,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-26
Energieausweis gültig bis	25.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1988
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	20 m²
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Kunststoff
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja

Zustand	vollsaniert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2% zzgl. 19% MwSt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420



Objektbeschreibung:

Großzügiges Wohnen trifft modernen Komfort - ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen!

In angenehm ruhiger Wohnlage von Pfaffenhofen an der Roth präsentiert sich diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte als ein Zuhause, das Großzügigkeit, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine hochwertige Ausstattung auf harmonische Weise miteinander verbindet.

Ursprünglich im Jahr 1950 erbaut und 1988 durch einen Anbau erweitert, wurde die Immobilie im Jahr 2017 innen wie außen umfassend kernsaniert. Das Ergebnis ist ein modernisiertes Wohnhaus, das mit seiner durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und zahlreichen Ausstattungsdetails überzeugt.

Auf ca. 199 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Wohnebenen, erwarten Sie insgesamt sieben Zimmer, die vielfältige Möglichkeiten für das Familienleben, das Arbeiten von zu Hause oder individuelle Wohnwünsche eröffnen.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss. Hier treffen hochwertige Materialien auf ein modernes, einladendes Wohnambiente. Die stilvolle Einbauküche mit Kochinsel und Siemens-Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den offenen Grundriss ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Stunden. Ein Schwedenofen sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre.

Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer sowie ein modernes, barrierefreies Duschbad - ideal für Gäste, als Arbeitszimmer oder für komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer sowie ein separates Ankleidezimmer zur Verfügung. Das großzügige Familienbad mit Badewanne und Dusche bietet ausreichend Platz und Komfort für den Alltag. Zwei zusätzliche Räume im ausgebauten Dachgeschoss schaffen weitere Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich ganz nach den persönlichen Bedürfnissen gestalten.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus Komfort, Privatsphäre und Funktionalität. Die ca. 20 m² große, glasüberdachte Gartenterrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt dazu ein, entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Der pflegeleicht angelegte Garten bietet Raum zum Erholen und Genießen. Eine Zisterne mit ca. 1.500 Litern Fassungsvermögen unterstützt die Gartenbewässerung.

Besonders praktisch ist der vollständig eingefriedete, ca. 155 m² große gepflasterte Hofbereich mit elektrischem Zufahrtstor. Ein großzügiges Doppel-Carport, ein massiver Abstellraum sowie ein separates Außen-WC ergänzen das durchdachte Platzangebot.
Das Außen-WC muss noch gefliest werden, das Fliesenmaterial steht zur Verfügung.

Auch in technischer Hinsicht ist die Immobilie hervorragend ausgestattet. Die umfassende Kernsanierung im Jahr 2017 beinhaltete unter anderem die Erneuerung wesentlicher Gebäudeteile und Installationen. Eine Photovoltaikanlage mit 11 kWp Leistung und einem 10 kWh Batteriespeicher ergänzt die moderne Haustechnik. Zusätzlichen Wohnkomfort bieten eine zentrale Staubsaugeranlage sowie eine Grünbeck-Wasserenthärtungsanlage.
Das vollständig unterkellerte Gebäude bietet darüber hinaus großzügige Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten. Im Keller müssen noch geringe Restarbeiten (Malerarbeiten u. Elektrokabelverkleidungen) gemacht werden.

Eine Immobilie, die auf ganzer Linie überzeugt: Mit ihrem großzügigen Raumangebot, dem hochwertigen Modernisierungsstandard und den liebevoll gestalteten Außenanlagen bietet diese Doppelhaushälfte ideale Voraussetzungen für ein komfortables und anspruchsvolles Familienleben.

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights
-Die Einbauküche und der Schwedenofen sind im Kaufpreis nicht enthalten
und müssen für 10.000 EUR separat abgelöst werden.
-Umfassende Kernsanierung innen und außen im Jahr 2017
-Ca. 199 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern
-14 cm Fassadendämmung und erneuertes, gedämmtes Dach
-Dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Roma-Rollläden
-Erneuerte Elektroinstallation, Wasser- und Abwasserleitungen
-Gas-Zentralheizung (Bj. 2017)
-Photovoltaikanlage mit 11 kWp und 10 kWh Batteriespeicher
-Hochwertige Eichenholzdielen und moderne Vinylböden
-Einbauküche mit Siemens-Geräten und Kochinsel
-Zwei moderne Badezimmer, eines davon barrierefrei
-Zentrale Staubsaugeranlage und Grünbeck-Enthärtungsanlage
-Voll unterkellert mit Glasüberdachter Außentreppe zum Garten
-Ca. 20 m² große, glasüberdachte Holz-Gartenterrasse
-Eingefriedeter Hof mit elektrischem Zufahrtstor und Müllboxen
-Doppel-Carport, massiver Abstellraum und Außen-WC

Lagebeschreibung:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von Pfaffenhofen an der Roth. Das gepflegte Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern bietet ein angenehmes Wohnumfeld und ist besonders bei Familien sehr beliebt.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten



> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420

Pfaffenhofen an der Roth überzeugt durch die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie die Hermann-Köhl-Grund- und Mittelschule befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar.

Die reizvolle Umgebung lädt mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten zur Erholung im Grünen ein.

Dank der guten Anbindung an die A7 und die B28 erreichen Sie Neu-Ulm, Ulm, Senden, Weißenhorn und Illertissen in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler.

Sonstiges:

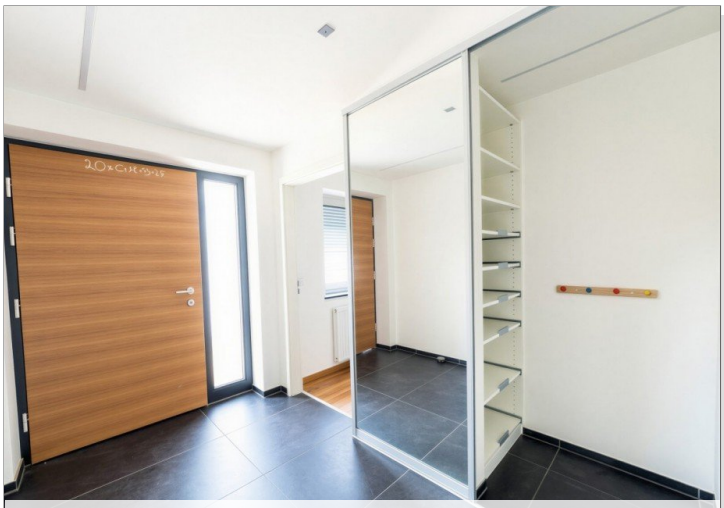
Hinweis zum Exposéversand:
Nach Ihrer Kontaktanfrage über ein Immobilienportal wird Ihnen das Exposé automatisch per E-Mail zugesandt.
Bitte beachten Sie, dass das Exposé erst nach vollständiger Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) geöffnet werden kann. Solange diese Bestätigung nicht vorliegt, dürfen wir Sie vor Ablauf der gesetzlichen 14-tägigen Widerrufsfrist weder zu einer Besichtigung einladen noch weitere Maklerleistungen erbringen. Eine Terminvereinbarung zur Besichtigung ist daher erst nach vollständiger Bestätigung der Widerrufsbelehrung möglich.

Hinweis zur Käuferprovision:
Eine Käuferprovision wird ausschließlich im Falle des rechtswirksamen Abschlusses eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Objektbilder:



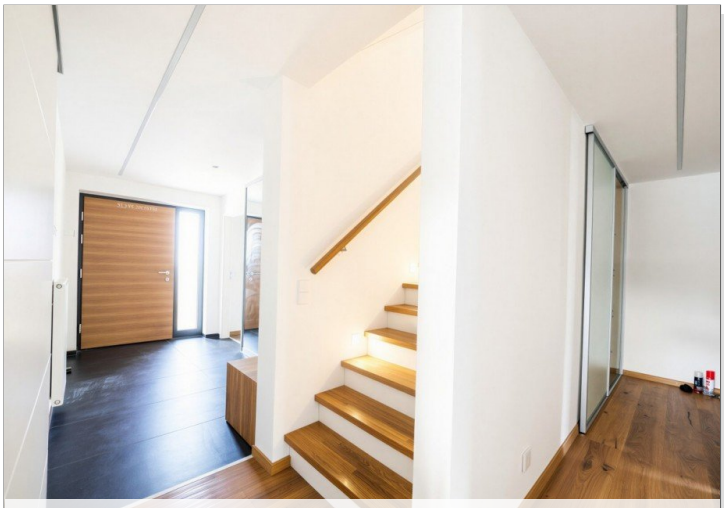
Hofbereich



Eingangsbereich



Caportbereich Richtung Eingang



Flur

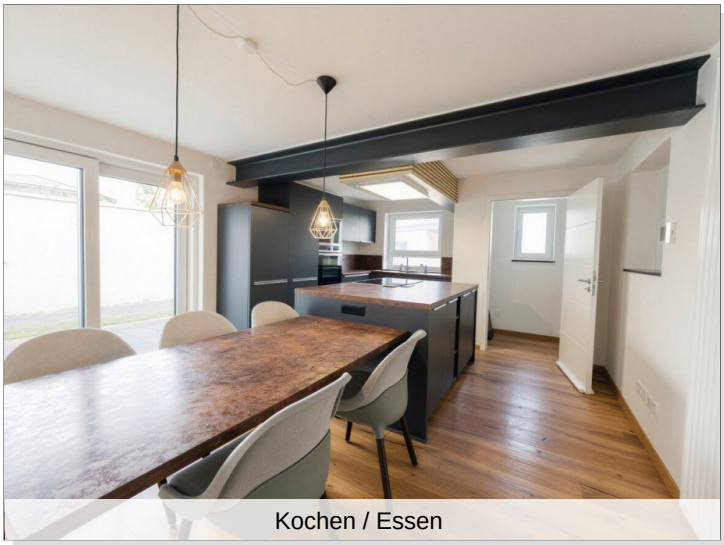
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420

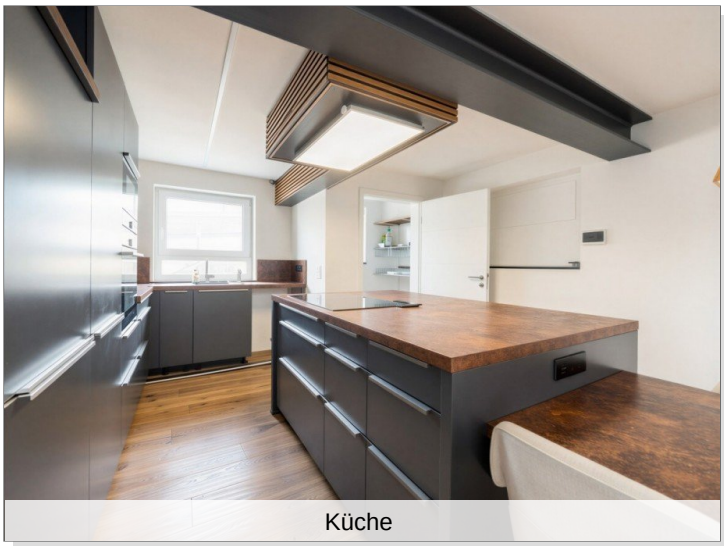




Kochen / Essen



Essbereich Richtung Wohnbereich



Küche



Wohnen / Essen / Kochen



Wohnzimmer



Badezimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420

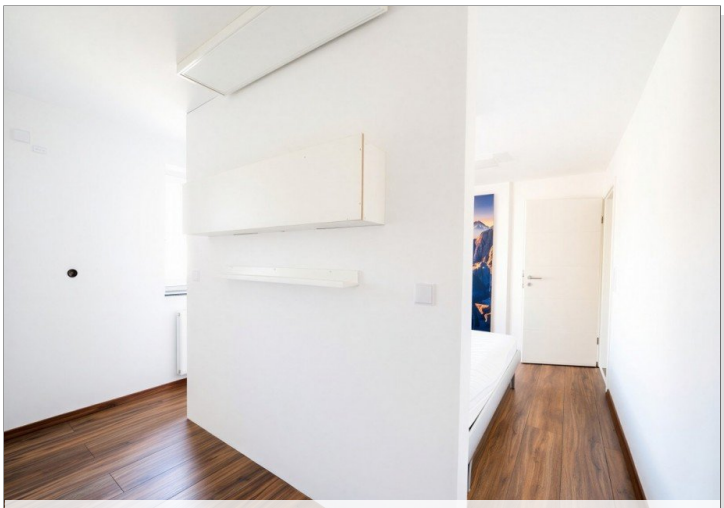




Elternschlafzimmer OG



Kinderzimmer OG



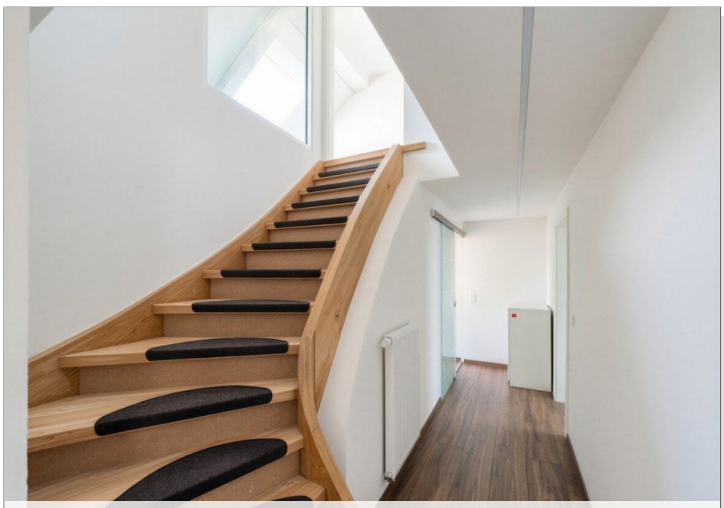
Elternschlafzimmer (Ankleide) OG



Badezimmer OG



Kinderzimmer OG



Treppenhaus ins DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420





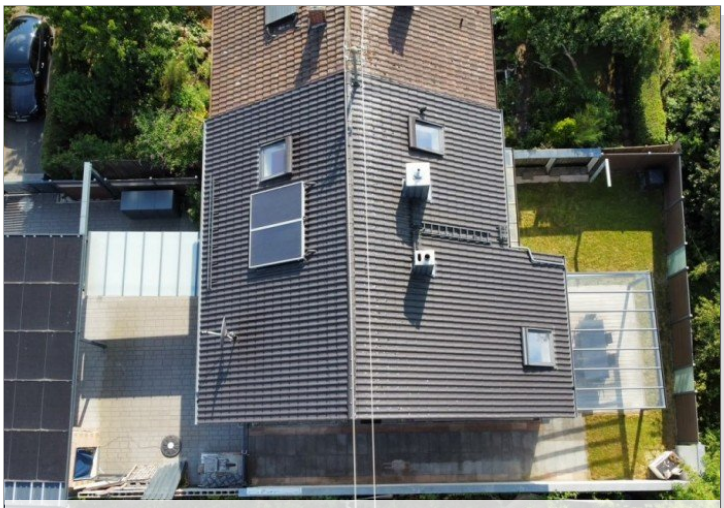
Zimmer DG



Garten



Dachgeschosszimmer



Außenansicht



Terrasse



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten



> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420



EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420





1.OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420





Grundriss

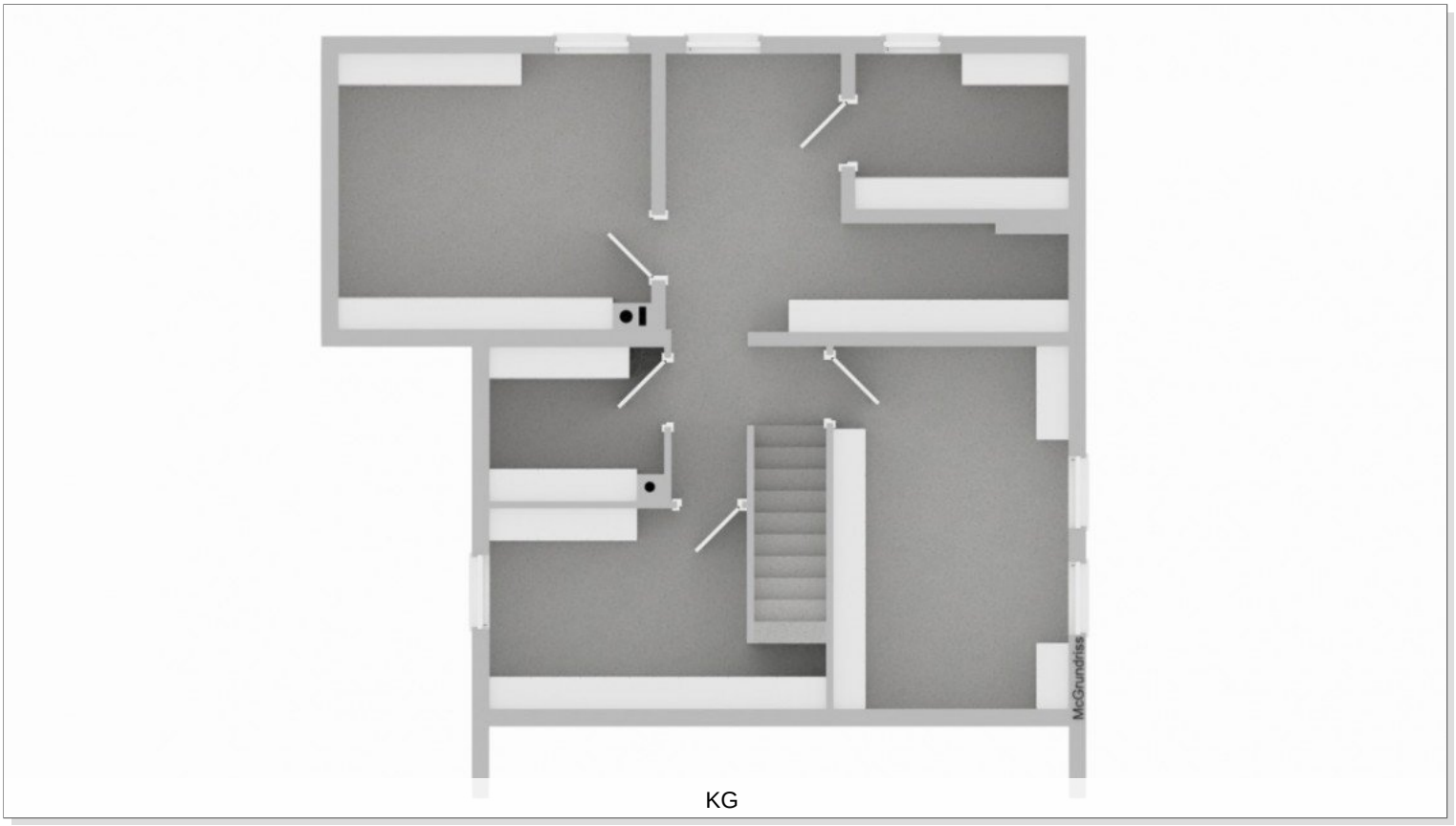
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420





KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pfaffenhofen an der Roth
> 7 Zimmer
> 199 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11420



Ansprechpartner:



Herr Rick-Steven Göttfried

Telefon: 07 307 - 99 99 20
Mobil: 0160 966 18708
E-Mail: goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20
E-Mail: info@goettfried-immobilien.de
Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:
Rick-Steven Göttfried

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026