

EXPOSÉ

+Kernsanierte, stilvolle Doppelhaushälfte+ 7 Zimmer,
2 Bäder, Doppel-Carport, Top-Ausstattung, uvm..



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
€ 599.000,-

Göttfried Immobilien GmbH

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

> Doppelhaushälfte

> Pfaffenhofen an der Roth

> 7 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11344



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89284 Pfaffenhofen an der Roth
Baujahr	1988
Letzte Modernisierung	2017
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	199 m ²
Nutzfläche (ca.)	70 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	384 m ²
Kaufpreis	599.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Carport, Freiplatz
Carport	Anzahl 4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	90,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-08
Energieausweis gültig bis	08.07.2036
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 m ²
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja

Zustand

vollsaniert

bezugsfrei ab

sofort

Provision für Käufer

2% zzgl. 19% MwSt

> Doppelhaushälfte

> Pfaffenhofen an der Roth

> 7 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11344



Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Pfaffenhofen an der Roth erwartet Sie diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte mit Ursprung aus dem Jahr 1950, die 1988 durch einen Anbau erweitert und im Jahr 2017 umfassend kernsaniert wurde. Heute präsentiert sich die Immobilie in einem modernen, zeitgemäßen Zustand.

Auf ca. 199 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, stehen Ihnen insgesamt sieben Zimmer zur Verfügung. Die großzügige Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien, Homeoffice oder individuelle Wohnkonzepte.

Im Erdgeschoss befinden sich ein flexibel nutzbares Zimmer, ein modernes, barrierefreies Duschbad sowie der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die hochwertige Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten und Kochinsel sowie der stilvolle Schwedenofen schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer, ein separates Ankleidezimmer sowie ein großzügiges Familienbad mit Badewanne und Dusche. Im ausgebauten Dachgeschoss stehen zwei zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte Außenbereich bietet eine ca. 20 m² große, glasüberdachte Terrasse, einen gepflegten Garten mit 1.500-Liter-Zisterne sowie einen vollständig eingefriedeten gepflasterten Hof (ca. 155m² Fläche) mit elektrischem Zufahrtstor. Ein Doppel-Carport, ein massiver Abstellraum und ein separates Außen-WC runden das Angebot ab.

Auch technisch überzeugt die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung, einer Photovoltaikanlage mit Speicher, einer zentralen Staubsaugeranlage, einer Grünbeck-Enthärtungsanlage sowie einem voll unterkellerten Untergeschoss mit viel Stauraum.

Diese hochwertig modernisierte Doppelhaushälfte verbindet großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine moderne Ausstattung zu einem Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

Ausstattung:

Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 2017 innen und außen umfassend kernsaniert und auf einen modernen Wohnstandard gebracht. Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem die Fassade gedämmt (14 cm Mineralwolle), dreifach verglaste Kunststoffenster mit elektrischen Roma-Außenrollläden, eine neue Dachdämmung inklusive Dacheindeckung, die komplette Elektroinstallation, sämtliche Wasser- und Abwasserleitungen, die Gas-Zentralheizung, beide Badezimmer sowie die Hauseingangstüre erneuert.

Für eine hohe Energieeffizienz sorgen zudem eine Photovoltaikanlage mit

11 kWp und ein 10 kWh Batteriespeicher.

Die hochwertige Ausstattung umfasst massive Eichenholzdielen im Erdgeschoss, moderne Vinylböden im Ober- und Dachgeschoss, eine stilvolle Einbauküche mit Siemens-Elektrogeräten, einen Schwedenofen, eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Grünbeck-Enthärtungsanlage sowie einen voll unterkellerten Bereich.

Auch die Außenanlagen wurden vollständig neugestaltet und um eine glasüberdachte Terrasse, ein Doppel-Carport, einen massiven Abstellraum, ein Außen-WC sowie eine weitere Glasüberdachung im Eingangsbereich ergänzt.

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.

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 Checkboxes) 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.

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Pfaffenhofen an der Roth
- > 7 Zimmer

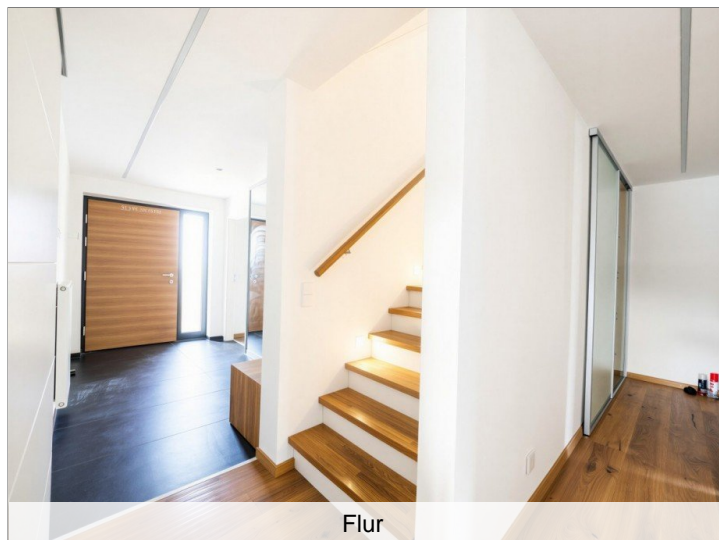
- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11344



Objektbilder:



Hofeinfahrt



Flur



Eingangsbereich



Kochen / Essen



Küche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Pfaffenhofen an der Roth
- > 7 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11344



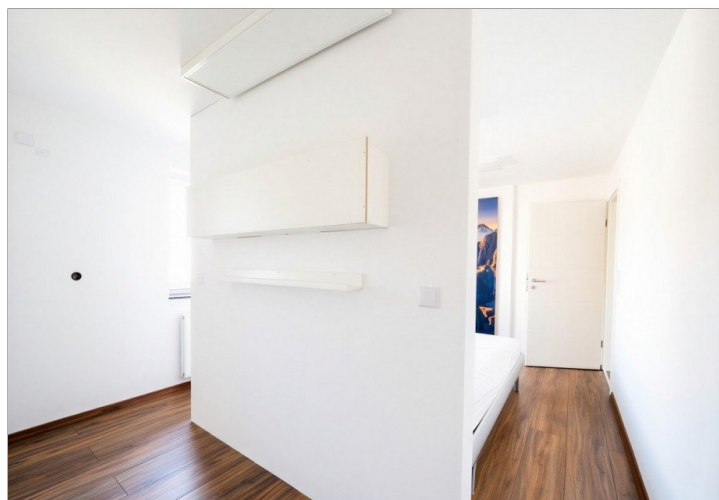
Wohnzimmer



Elternschlafzimmer OG



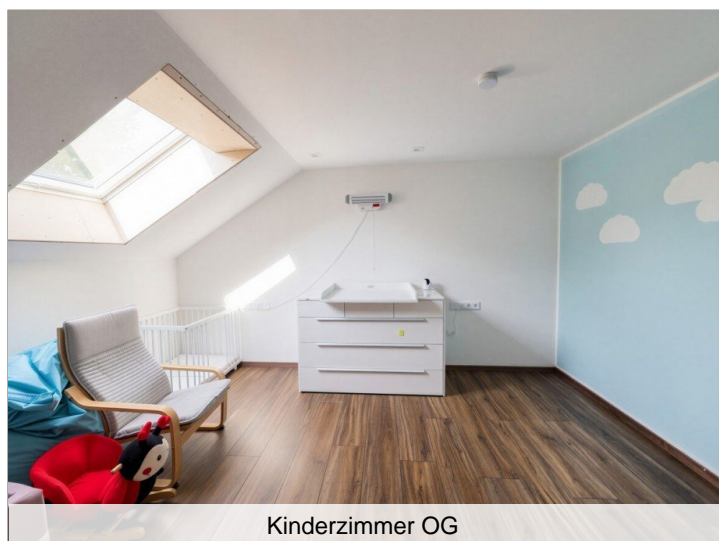
Wohnen / Essen / Kochen



Elternschlafzimmer (Ankleide) OG



Badezimmer EG



Kinderzimmer OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Pfaffenhofen an der Roth
- > 7 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11344



Kinderzimmer OG



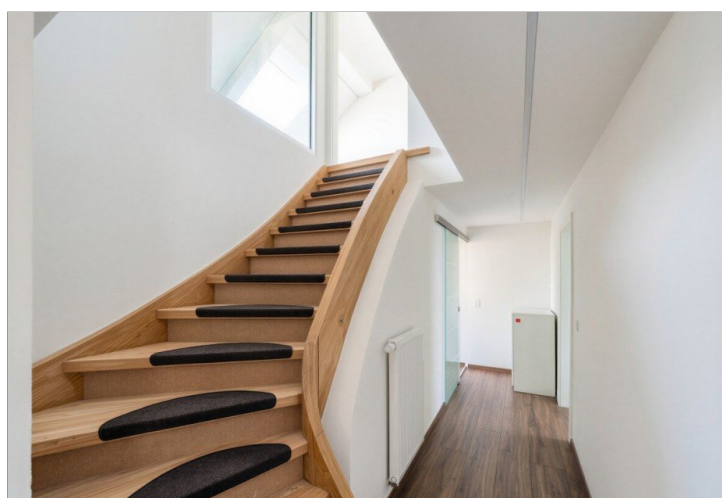
Zimmer DG



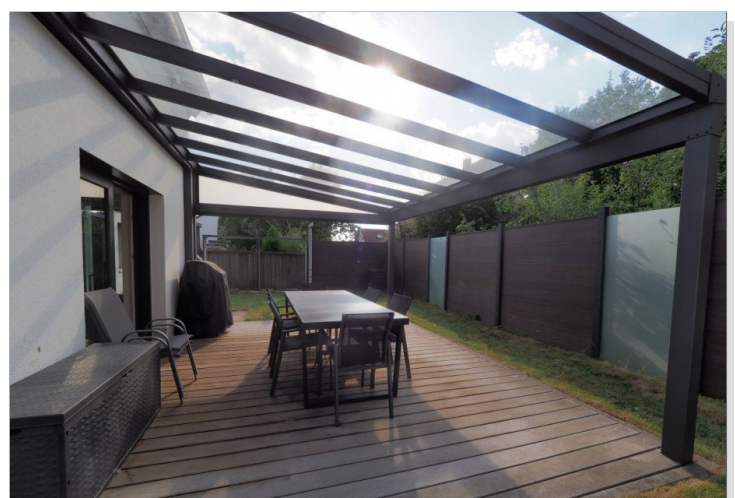
Badezimmer OG



Dachgeschosszimmer



Treppenhaus ins DG



Terrasse

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Pfaffenhofen an der Roth

> 7 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11344



Garten



Außenansicht

Eckdaten

> Doppelhaushälfte

> Pfaffenhofen an der Roth

> 7 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11344



EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Pfaffenhofen an der Roth
- > 7 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11344



1.OG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Pfaffenhofen an der Roth
- > 7 Zimmer

- > 199 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11344



Eckdaten

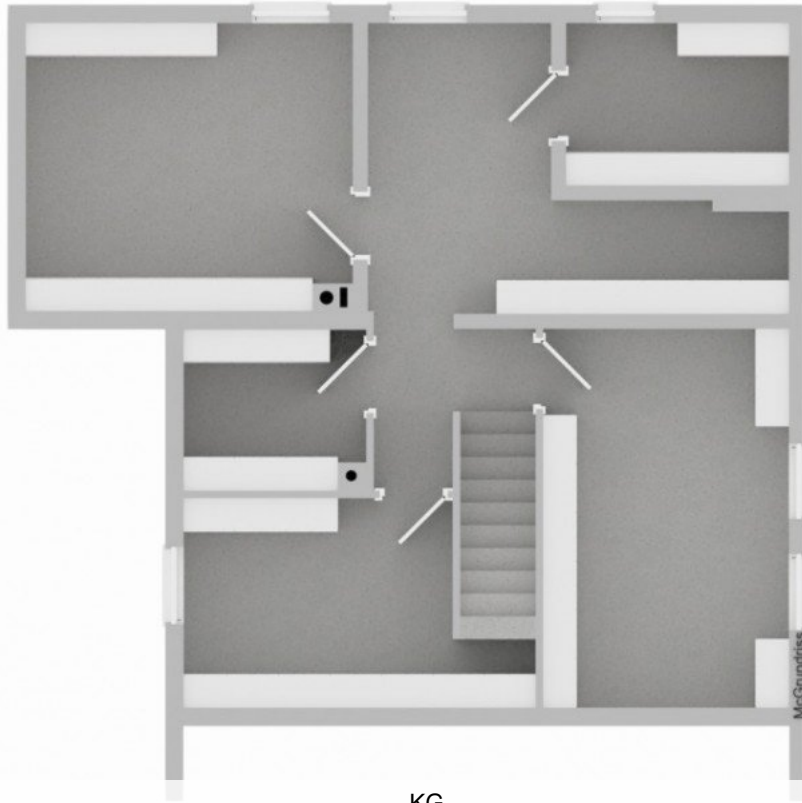
> Doppelhaushälfte

> Pfaffenhofen an der Roth

> 7 Zimmer

> 199 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11344



KG

