

ZU VERKAUFEN

Großzügiges Wohnen in Pfaffenhofen an der Roth:
Ihr vielseitiger Familienrückzugsort erwartet Sie!

 **EXCELLENCE** Maklerhaus
mehr erfahren unter <https://excellence-maklerhaus.de/>



Objekt Nr. 2023-AS-1807

Haldenweg 3
89284 Pfaffenhofen an der Roth / Berg



EXCELLENCE
Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

®

Auf die Lage kommt es an!

Pfaffenhofen an der Roth – Ihr idealer Wohnort! Eingebettet in die malerische Region Bayerns bietet Pfaffenhofen an der Roth eine hervorragende Anbindung für alle, die einen ausgewogenen Lebensstil suchen.

Die Nähe zu Autobahnen und gut vernetzte öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine mühelose Reise in nahegelegene Städte und darüber hinaus. Pfaffenhofen verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und bietet seinen Bewohnern alle wichtigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Leben.

Moderne medizinische Einrichtungen, zuverlässige Schulen und verschiedene öffentliche Dienstleistungen kommen den Bedürfnissen von Familien und Einzelpersonen gleichermaßen entgegen.

Einkaufsbegeisterte werden von den vielfältigen Möglichkeiten begeistert sein. Von charmanten Boutiquen bis hin zu großen Einkaufszentren ist für jeden etwas dabei. Lokale Märkte bieten zudem frische Lebensmittel und regionale Spezialitäten. Kulinarische Genüsse erwarten Sie in Pfaffenhofen. Die Stadt beherbergt eine lebendige Gastronomieszene mit einer Mischung aus traditionellen bayerischen Lokalen und internationaler Küche. Genießen Sie die feinsten Aromen und die herzliche Gastfreundschaft der Einheimischen.

Umgeben von einer wunderschönen Natur bietet die Stadt malerische Wander- und Radwege, die sich perfekt für Outdoor-Enthusiasten eignen. Nahegelegene Parks und Freizeitzentren bieten Möglichkeiten für Sport und Freizeitaktivitäten und sorgen dafür, dass keine Langeweile aufkommt.

In Pfaffenhofen an der Roth erleben Sie eine harmonische Verbindung aus ruhigem Wohnen und städtischen Annehmlichkeiten, die es zu einem idyllischen Ort zum Wohlfühlen macht. Entdecken Sie den einzigartigen Charme dieses bayerischen Juwels und machen Sie es zu Ihrem Zuhause!



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Günzburg

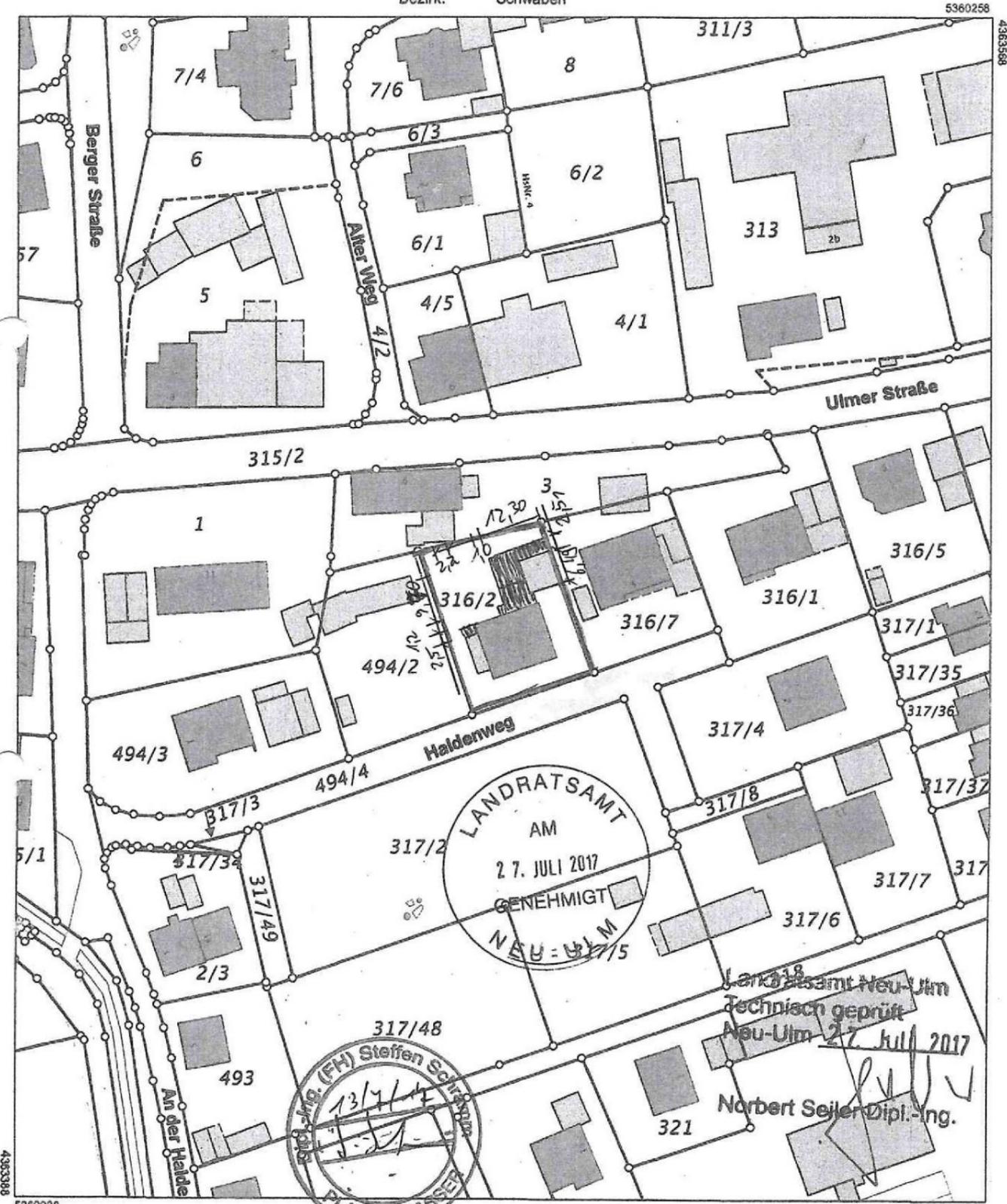
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Flurstück: 316/2
Gemarkung: Berg

Gemeinde: Markt Pfaffenhofen a.d.Roth
Landkreis: Neu-Ulm
Bezirk: Schwaben

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 25.04.2017



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Geschäftszeichen: BV Berg

Amt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung
Augsburger Straße 1
89312 Günzburg

Landratsamt Neu-Ulm
Technisch geprüft
Neu-Ulm 27. Juli 2017
Norbert Seiler Dipl.-Ing.

Stempel und Unterschrift der abgebenden Stelle

Interieur

Herzlich willkommen zu dieser geräumigen Wohnung in Pfaffenhofen an der Roth. Die Fünf Zimmer bieten ein komfortables und vielseitiges Wohnkonzept für Ihre Bedürfnisse.

Das Zuhause besteht aus einem gemütlichen Elternschlafzimmer, einem Kinderbereich und einem separaten Wohnraum. Freuen Sie sich über die behagliche Atmosphäre im Wohnzimmer, besonders während der kalten Monate, dank des traditionellen Schwedenofens. Besonderes Highlight ist der großzügige und überdachte Balkon, der einen herrlichen Ausblick bietet und Zugang zum Gemeinschaftsgarten ermöglicht. Hier können Sie entspannen und die Natur genießen. Der Gemeinschaftsgarten wird hauptsächlich vom Erdgeschoss genutzt, wodurch Sie eine ruhige und friedliche Umgebung haben.

Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für einen Esstisch, an dem die ganze Familie gemeinsame Mahlzeiten genießen kann. Die vorhandene Einbauküche kann auf Wunsch separat für 13.000 Euro erworben werden, alternativ bauen die Eigentümer diese aus.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne, einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet, um Ihren Komfort zu gewährleisten. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Bequemlichkeit. Darüber hinaus bietet die Wohnung einen überdachten Trockenplatz vor dem Haus sowie einen Wintergarten, der exklusiv zur Wohnung gehört.

Nutzen Sie diesen vielseitigen Raum, um Feiern abzuhalten, einen Hobbyraum einzurichten oder als Spielbereich für die Kinder.

Eine Garage mit dahinterliegendem Holzlagerraum bietet Platz für ein Fahrzeug, während eine weitere Parkmöglichkeit für ein zweites Auto davor zur Verfügung steht.

Im Untergeschoss finden Sie zwei zusätzliche Räume mit Fenstern und Heizung, die flexibel genutzt werden können. Ob als Rückzugsort für größere Kinder, als Homeoffice oder als Behandlungsraum für berufliche Aktivitäten - hier haben Sie vielfältige Möglichkeiten.

Ein gemeinschaftliches Duschbad mit WC im Keller ergänzt die Annehmlichkeiten dieses Hauses.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, die viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten suchen, ohne den Aufwand eines freistehenden Hauses. Entdecken Sie die Vorzüge einer kleinen Gemeinschaft und erleben Sie den Komfort und die Freiheit dieses charmanten Zuhauses in Pfaffenhofen an der Roth.

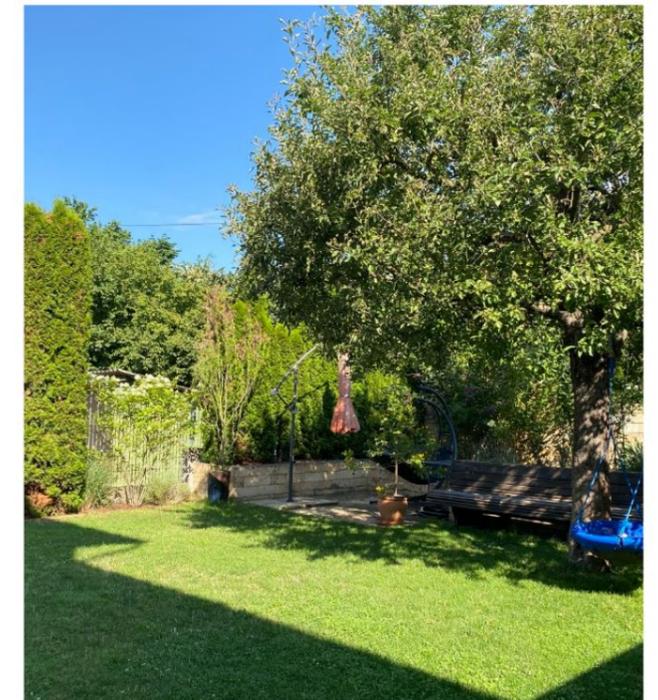
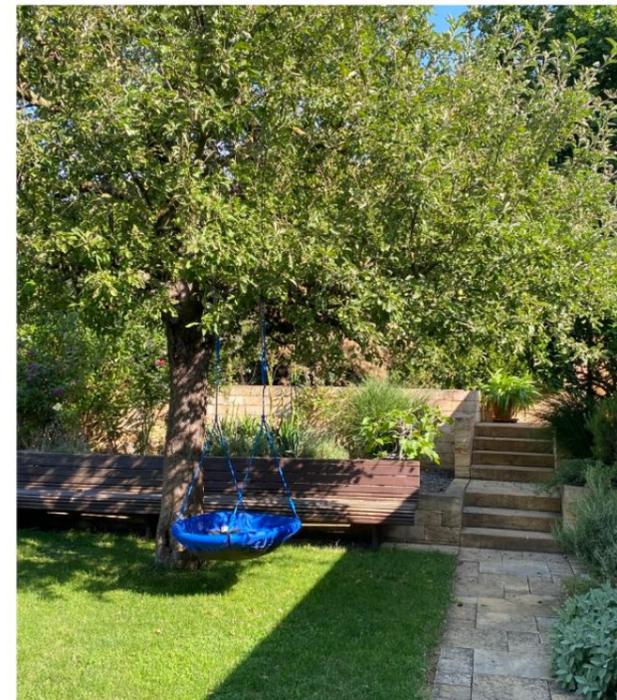
Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.



Das wichtigste auf einen Blick.



- # Fünf Zimmer, davon zwei außerhalb der Wohnung (ideal für Hobby, Arbeit oder große Kinder)
- # Tageslichtbad
- # geräumiges Wohnzimmer
- # Küche mit ausreichend Platz für einen großen Essbereich
- # Abstellraum innerhalb der Wohnung
- # Schwedenofen
- # Wintergarten perfekt für Hobby oder als Bastelraum und für Feiern
- # Gemeinschaftsgarten, der überwiegend vom Erdgeschoss genutzt wird
- # überdachter Balkon mit Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- # kleines Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen
- # Garage und Parkmöglichkeit davor

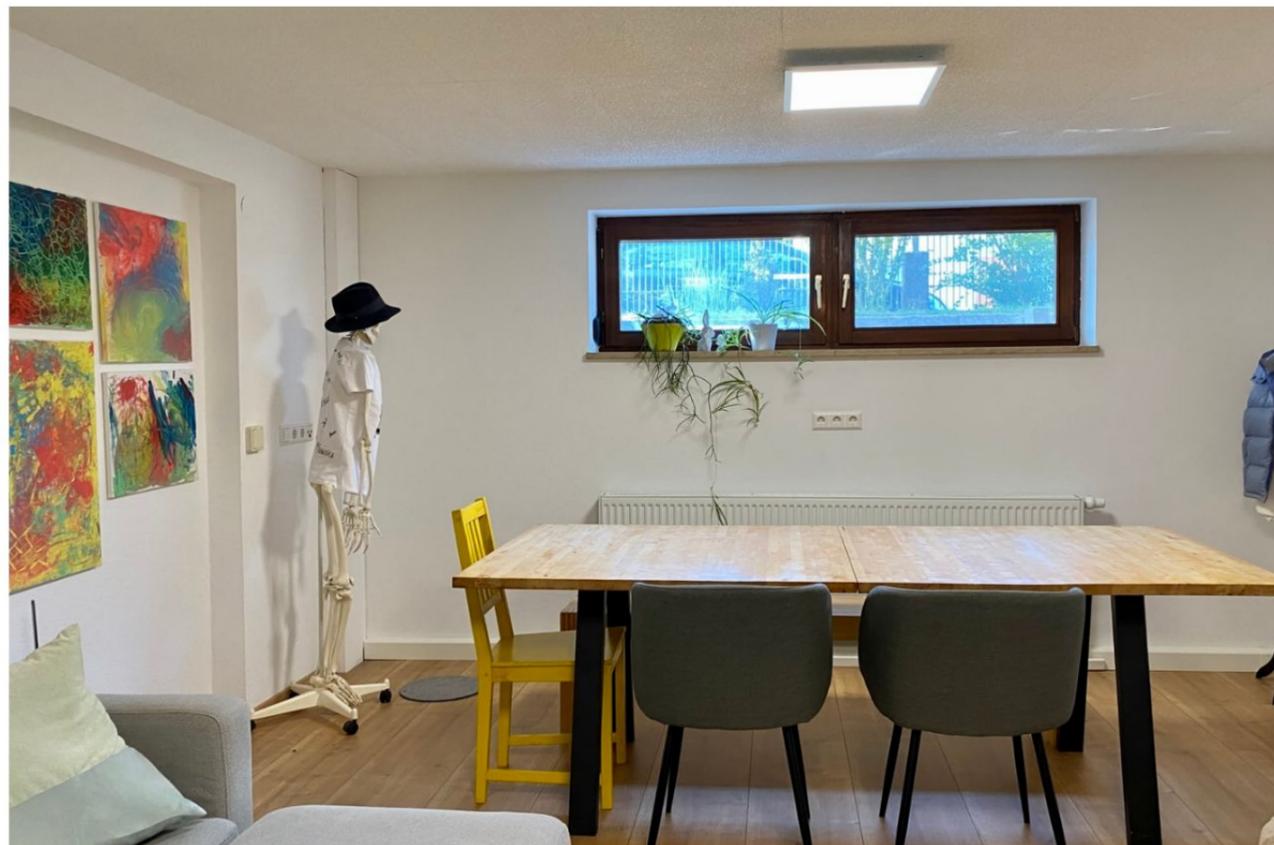


Ihr neues Zuhause

Einziehen und wohlfühlen.

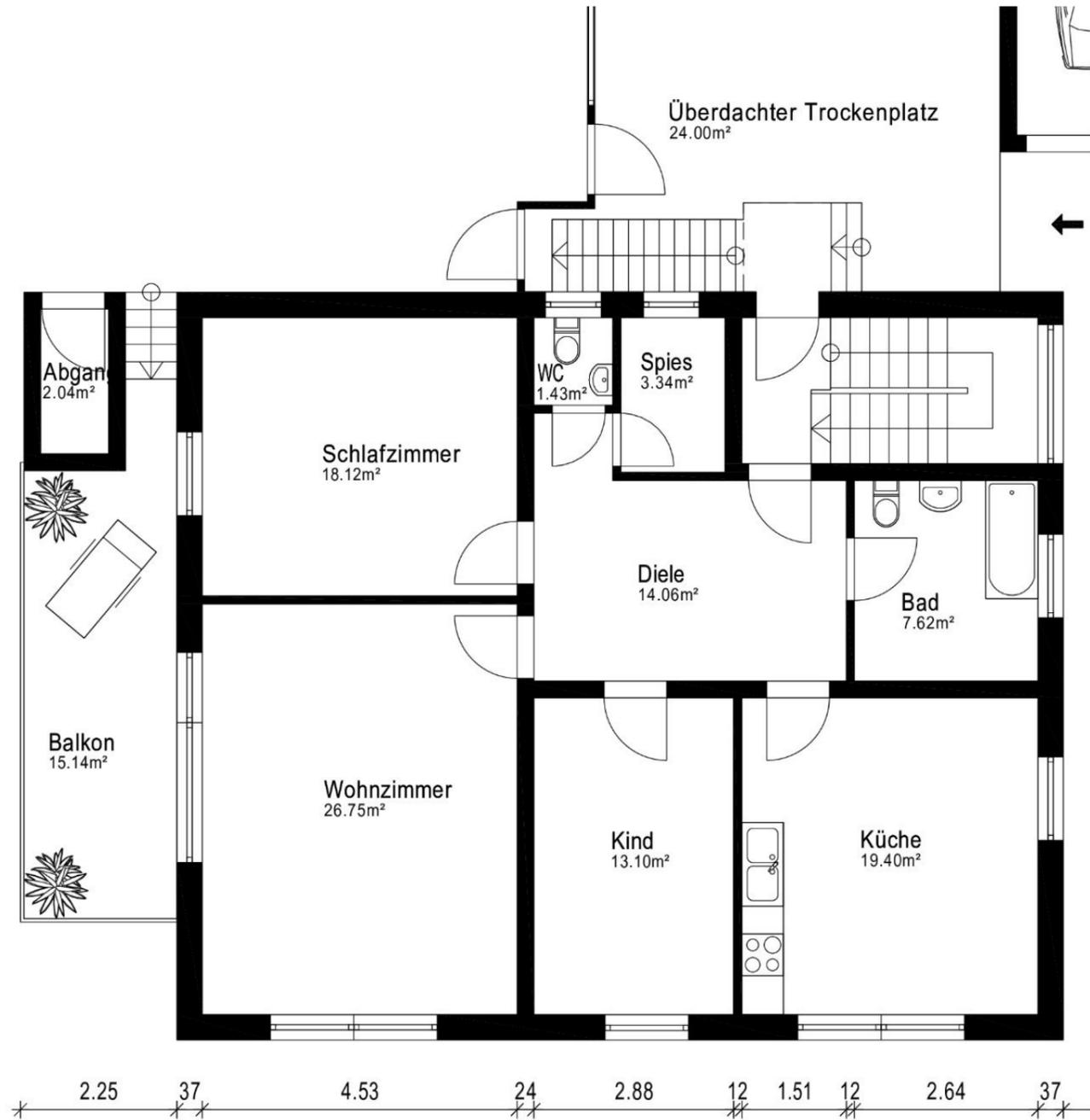
Helle Räume

und ein durchdachter Grundriss.



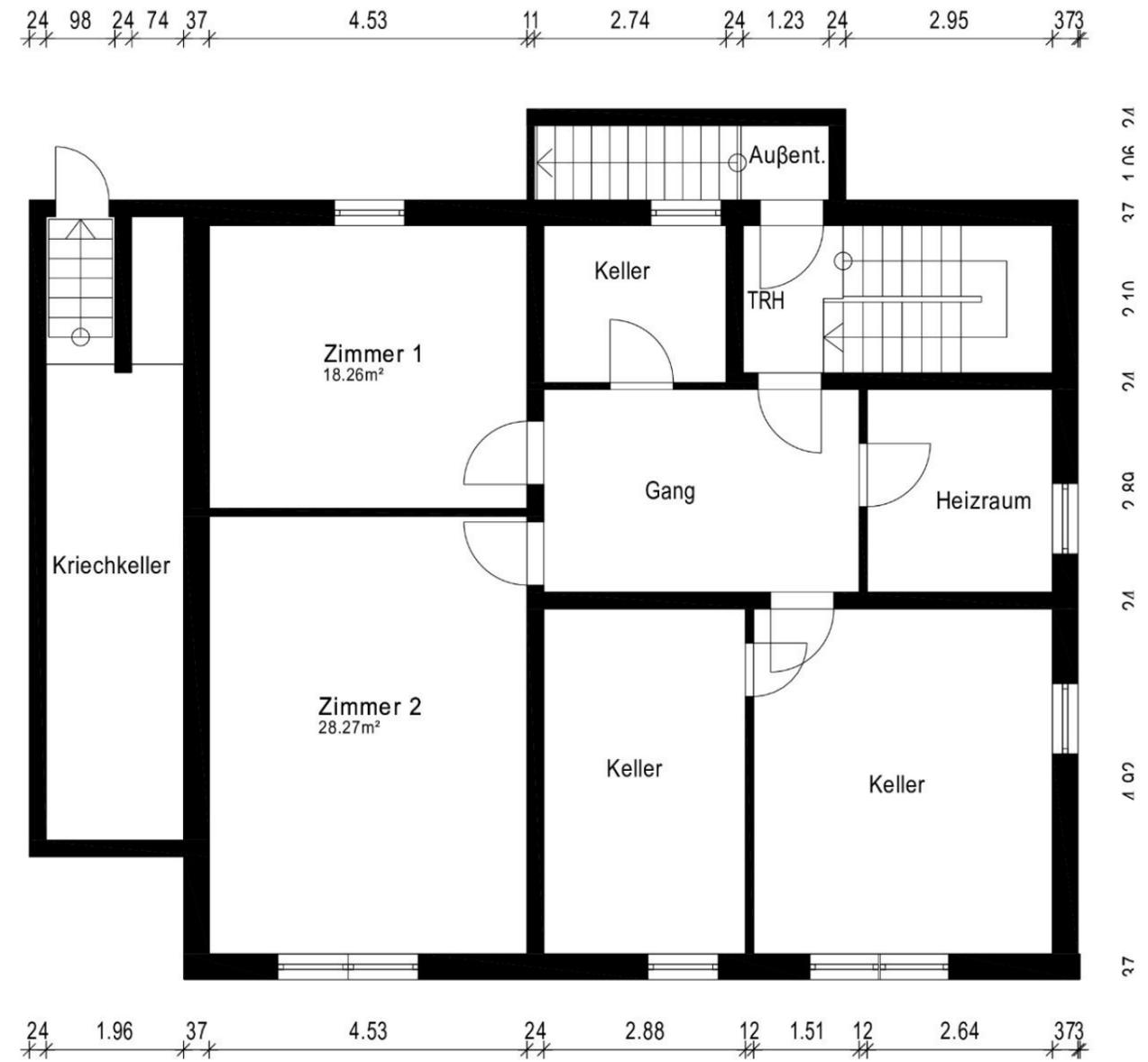
Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Untergeschoss



Ihre Ansprechpartnerin



EXCELLENCE
Maklerhaus

®

Sabrina Abele
Immobilienmaklerin (IHK) / Immobilienbewertung (IHK)

Wätteleplatz 4
89312 Günzburg

Mobil: 0176 70725889

Mail: s.abele@excellence-maklerhaus.de

www.excellence-maklerhaus.de

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

