
PFAFFENHOFEN



**Kapitalanleger aufgepasst:
DG-Wohnung in bester Lage**

**Kaufpreis 235.000,-- €
inkl. Außenstellplatz**

Käufercourtage: 3,57 % inkl. ges. MwSt.

 **Sparkasse
Pfaffenhofen**

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

INHALT



OBJEKTBESCHREIBUNG 3



AUF EINEN BLICK 4



LAGE 5



OBJEKTBILDER 6



GRUNDRISS 7



INFOS 8



LEISTUNGEN 11



KONTAKT 12

OBJEKTBESCHREIBUNG



Diese ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem bevorzugten Wohngebiet von Pfaffenhofen an der Ilm.

Über das großzügig gestaltete Treppenhaus erreichen Sie die Einheit im Dachgeschoss.

Zur Ausstattung der Wohnung gehört unter anderem eine Einbauküche mit voll funktionsfähigen Elektrogeräten, eine Badewanne im Badezimmer sowie Bodenbeläge aus Fliesen, Laminat und Kork.

Im Wohn- und Schlafzimmer sorgen die schönen weißen Fenster für eine helle und gemütliche Atmosphäre.

Der Balkon, auf den man durch das Wohnzimmer gelangt, lädt im Sommer zu einem sonnigen Frühstück am Morgen ein.

Zur Wohnung gehören ebenfalls ein eigenes Kellerabteil und ein Kfz-Außenstellplatz, welcher im Kaufpreis enthalten ist.

Das Gebäude wird mit Gas beheizt. Der Energieausweis vom 10.05.2018 liegt vor und weist einen Energieverbrauchs-kennwert von 123 kWh/(m²-a) aus.

Die Wohnung wird voraussichtlich Anfang 2026 frei. Sie haben hier die Möglichkeit, direkt einen Mietvertrag mit dem aktuellen Eigentümer zu schließen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen!

Ansehen lohnt sich, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!



AUF EINEN BLICK



BESONDERHEITEN

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Ost-Balkon
- Außenstellplatz

ECKDATEN

BAUJAHR	1991
WOHNFLÄCHE	ca. 61 m ²
ZIMMERANZAHL	2 Zimmer
ETAGE	DG
AUFZUG	nein
PARKMÖGLICHKEIT	Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten
VERFÜGBARKEIT	nach Absprache

AUSSTATTUNG DER WOHNUNG

BADEZIMMER	Badewanne, Waschbecken, WC und Badmöbel
MÖBLIERUNG	Einbauküche mit Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
BÖDEN	Fliesen, Laminat, Kork
BALKON/TERRASSE	Balkon
KELLER	ja
HEIZUNG	Zentralheizung

ENERGIEAUSWEIS vom 10.05.2018

ENERGIETRÄGER	Gas
ART DES ENERGIEAUSWEISES	verbrauchsorientiert
ENERGIEVERBRAUCH	123 kWh/(m ² •a)
BAUJAHR WOHNGEBÄUDE	1991
BAUJAHR WÄRMEERZEUGER	2012
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	D

LAGE



Die Wohnung liegt in der Nähe des Naturparks am Gerolsbach sowie dem Schulzentrum Pfaffenhofens. Das neue Gerolsbad erreichen Sie in ca. 8 Gehminuten.

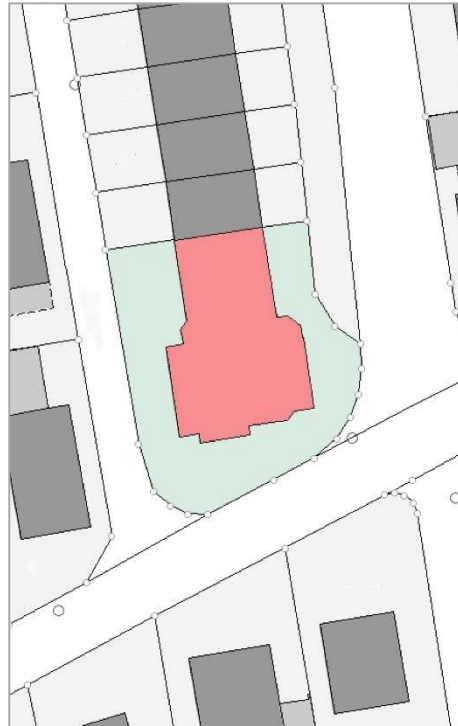
Zum Hauptplatz Pfaffenhofen, dem Stadtzentrum, sind es ca. 1,3 Kilometer.

Auch der Bahnhof Pfaffenhofen ist nur etwa 2,2 Kilometer entfernt.

Direkt vor dem Haus ist eine Bushaltestelle, so können die verschiedensten Ziele schnell und einfach erreicht werden.

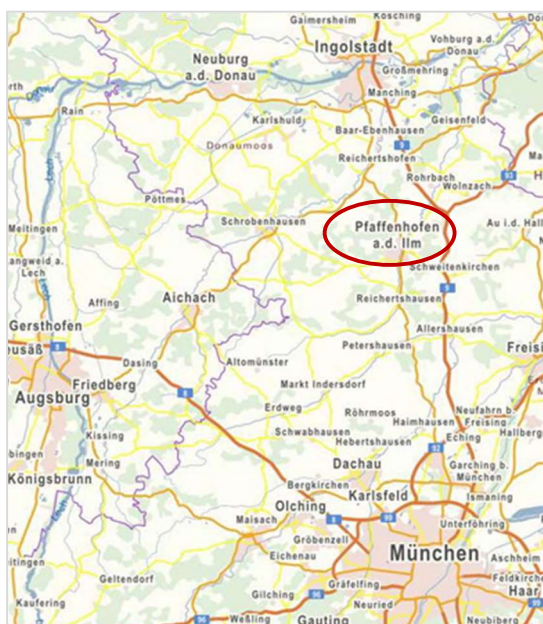
In unmittelbarer Nähe des Mehrfamilienhauses befinden sich Ärzte, Apotheken, ein Getränkemarkt sowie ein Supermarkt, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind.

LAGEPLAN



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

KARTE



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Pfaffenhofen hat die perfekte Lage im magischen Fünfeck zwischen den Ballungszentren München, Ingolstadt, Augsburg, Regensburg und dem Flughafen München.

Stündlich (in den Stoßzeiten halbstündlich) verkehren Regionalzüge zwischen München und Ingolstadt. Die Strecke Pfaffenhofen – München Hauptbahnhof legen die Regionalzüge in ca. 25-30 Minuten zurück.

Pfaffenhofen bietet einen attraktiven Wohnraum für Jung und Alt mit einem vielfältigen Sport- und Kulturangebot. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zur Erholung ein.

Im Bürgerpark, dem Landesgartenschau-gelände von 2017, lässt sich die Natur mitten in der Stadt genießen.

OBJEKTBILDER



WOHNEN



KOCHEN/ESSEN



SCHLAFEN



BAD

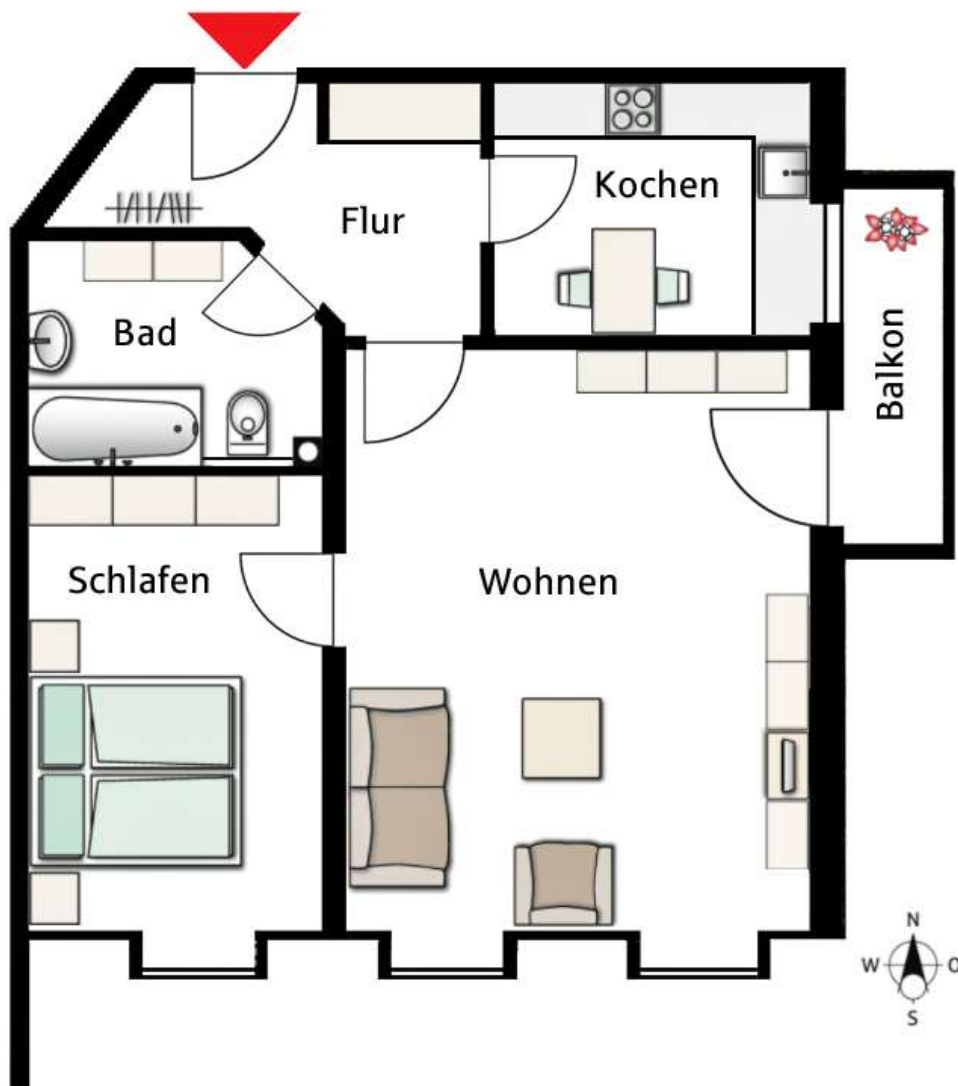


GRUNDRISS



GRUNDRISS

- NICHT MAßSTABSGETREU, CA. ANGABEN -



RECHTLICHE HINWEISE

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

STANDORT

Der Kauf einer Immobilie kann eine sehr rentable Investitionsentscheidung sein, wenn sich der Standort auf Dauer bewährt. Dafür sind insbesondere Lage, Verkehrsanbindung, örtliche und regionale Wirtschaftskraft und Zukunftspotentiale, Wirtschaftsstruktur usw. entscheidend. Werden diese Faktoren bei der Beurteilung einer Investition nicht berücksichtigt bzw. entwickelt sich der gewählte Standort langfristig nicht positiv, kann dies dazu führen, dass die Immobilieninvestition für den Käufer keine gewinnbringende Investition darstellt. Deshalb wird grundsätzlich empfohlen, vor der endgültigen Kaufentscheidung eine persönliche Besichtigung des Standorts vorzunehmen, auch bei entfernten Immobilienangeboten.



WERTENTWICKLUNG

Eine Immobilie stellt eine langfristige Anlageform dar. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie rechtlich jederzeit möglich. Den Verkaufspreis bestimmen die zum Veräußerungszeitpunkt herrschenden Marktverhältnisse.

Es besteht das Risiko, dass bei einem Verkauf zu einem ungünstigen Zeitpunkt Verluste entstehen oder die Käufersuche längere Zeit andauert. Der Wert der Immobilie kann daher eventuell nicht kurzfristig in Barmittel umgesetzt werden. Zusätzlich kann ein Verkaufsdruck zu erheblichen Preisreduzierungen führen. Allerdings hat eine Immobilie als langfristige Anlageform grundsätzlich eine positive Wertentwicklung. Wird bei einem späteren Verkauf ein Gewinn erzielt, ist die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgeschäfte (zur Zeit 10 Jahre) zu beachten.

STEUERLICHE GRUNDLAGEN

Zur Berechnung der individuellen steuerlichen Auswirkungen wird vor einer Kaufentscheidung die Hinzuziehung eines Steuerberaters empfohlen. Auf das mögliche Risiko einer Steuergesetzesänderung wird hingewiesen.

HAFTUNG

Für unrichtige oder unvollständige Angaben oder für die Verletzung eventuell bestehender Aufklärungs- oder Hinweispflichten haftet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Eine Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ist weder ausgeschlossen, noch begrenzt. Eine Haftung für den Eintritt insbesondere der dargestellten Steuervorteile oder Prognosedaten oder für Abweichungen insbesondere durch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen, durch Gesetzesänderungen oder Änderungen der Rechtsprechung kann nicht übernommen werden. Es kann von der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH keine Gewähr für den Eintritt der mit der Investition verfolgten wirtschaftlichen, steuerlichen oder sonstigen Ziele übernommen werden.

KÄUFERCOURTAGE

Die Courtage in Höhe von 3,57 % inkl. des derzeit gesetzlichen Mehrwertsteuersatzes auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Im Ranking „Fairster Makler“ der Zeitschrift "Focus Money" erhielt die Finanzgruppe / LBS für ihre überdurchschnittliche Fairness die Bestnote „Sehr gut“.

Nur 10 weitere von insgesamt 34 bewerteten Maklerunternehmen erreichten 2024 ein „sehr gut“. Die Themenfelder waren:

- faire Leistungsqualität
- faires Preis-Leistungs-Verhältnis
- faire Kundenberatung
- faire Kundenkommunikation
- fairer Kundenservice

UNTERNEHMENSANGABEN

S-Immobilien der Sparkasse Pfaffenhofen
Sparkassenplatz 11-13, 85276 Pfaffenhofen
Telefon: 08441 755 - 250
Telefax: 08441 755 - 410
Vorsitzender des Vorstandes: Tino Müller
Mitglied des Vorstandes: Ingrid Stocker
Handelsregister: Registergericht Ingolstadt
Handelsregisternummer: HRA 170185

IMMOBILIENVERMITTLUNG IN VERTRETUNG DER SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH

Karolinenplatz 1, 80333 München
Telefon: 089 74648 - 0
Telefax: 089 74648 - 111
Email: info@sparkassen-immo.de
Geschäftsführer: Paul Fraunholz,
Handelsregister: Amtsgericht München
Handelsregisternummer: HRB 187404
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefan Proßer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 272 699 071



98 % Kundenzufriedenheit: Verkäufer, die mit einem Makler der Sparkassen und LBS in Bayern ihre Immobilie verkauft haben, sind mit der Beratungsqualität sehr zufrieden (92 %) oder zufrieden (6 %). Basis: 1.466 Verkäufer, die von Januar 2020 bis Januar 2022 ihr Feedback an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, München geschickt haben.

Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH nur in den Auftragsformularen. Diese stehen innerhalb der üblichen Geschäftszeiten in den Immobilienabteilungen der Sparkassen und in den Beratungsstellen der LBS zur Verfügung.

BERUFSAUFSICHTSBEHÖRDE

Industrie- und Handelskammer
für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München
(info@muenchen-ihk.de)

BERUFSKAMMER

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München
ihkmail@muenchen.ihk.de

Berufshaftpflichtversicherung für die Maklertätigkeit sämtlicher Vermittler der Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH ist für das gesamte Bundesgebiet die:

Versicherungskammer Bayern
Maximilianstraße 53, 80530 München
www.versicherungskammer-bayern.de

ONLINE-STREITBEILEGUNG GEMÄß ART. 14 ABS. 1 ODR-VO:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS-Plattform) bereit. Sie erreichen diese unter <http://www.ec.europa.eu/consumers/odr>

LEISTUNGEN



Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden? Gut, wenn Ihnen jetzt ein vertrauensvoller Ansprechpartner für Ihre Fragen um die **Finanzierung** zur Seite steht. Die Experten der Sparkasse Pfaffenhofen entwickeln Ihre optimale Baufinanzierung aus Immobilienverbraucherdarlehen, Finanzierungsmitteln unserer Verbundpartner LBS sowie Versicherungskammer Bayern und staatlichen Fördermöglichkeiten.

VORSORGE

Wir helfen Ihnen, Ihren Wunsch von der eigenen Immobilie zu verwirklichen. Wir prüfen die Immobilie, um Sie vor unnötigen Schwierigkeiten zu bewahren.

STAATLICHE FÖRDERMITTEL

Wir integrieren in Ihren individuellen Finanzierungsplan die besonders zinsgünstigen Angebote, zum Beispiel die der KfW Bankengruppe.

ENERGIEBERATUNG

Auf Wunsch stellen wir den Kontakt zu den unabhängigen Energieberatern der Firma GEKO Gesellschaft für Energie- und Kostenoptimierung im Bauwesen mbH her.

ABSICHERUNG FÜR IHRE IMMOBILIE

Wir beraten Sie bei der Wahl der richtigen Risikoversorge. Für einen Immobilienversicherungscheck steht Ihnen Ihr Berater zu Verfügung.

NACHSORGE

Wir sind auch noch nach dem Kauf für Sie da und beraten Sie gerne bei Fragen und leisten Ihnen Hilfestellung.

KONTAKT



Vereinbaren Sie einfach einen Termin mit Ihrem persönlichen Ansprechpartner.

Sie sind noch kein Kunde bei der Sparkasse Pfaffenhofen? Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf. Unsere Immobilien-Spezialisten beraten Sie gerne – auf Wunsch auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Gerne stellen wir auch einen Kontakt zu unseren Immobilien-Finanzierungsexperten her.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



Frau Helena Schläger Immobilienmaklerin

Sparkassenplatz 11 – 13
85276 Pfaffenhofen

Telefon 08441 755-350
Mobil 0179 47 29 207
E-Mail helena.schlaeger@spk-paf.de