

Sonnige 4-Zi-Whg. für FAMILIEN - in grüner Lage bei Pfaffenhofen an der Ilm

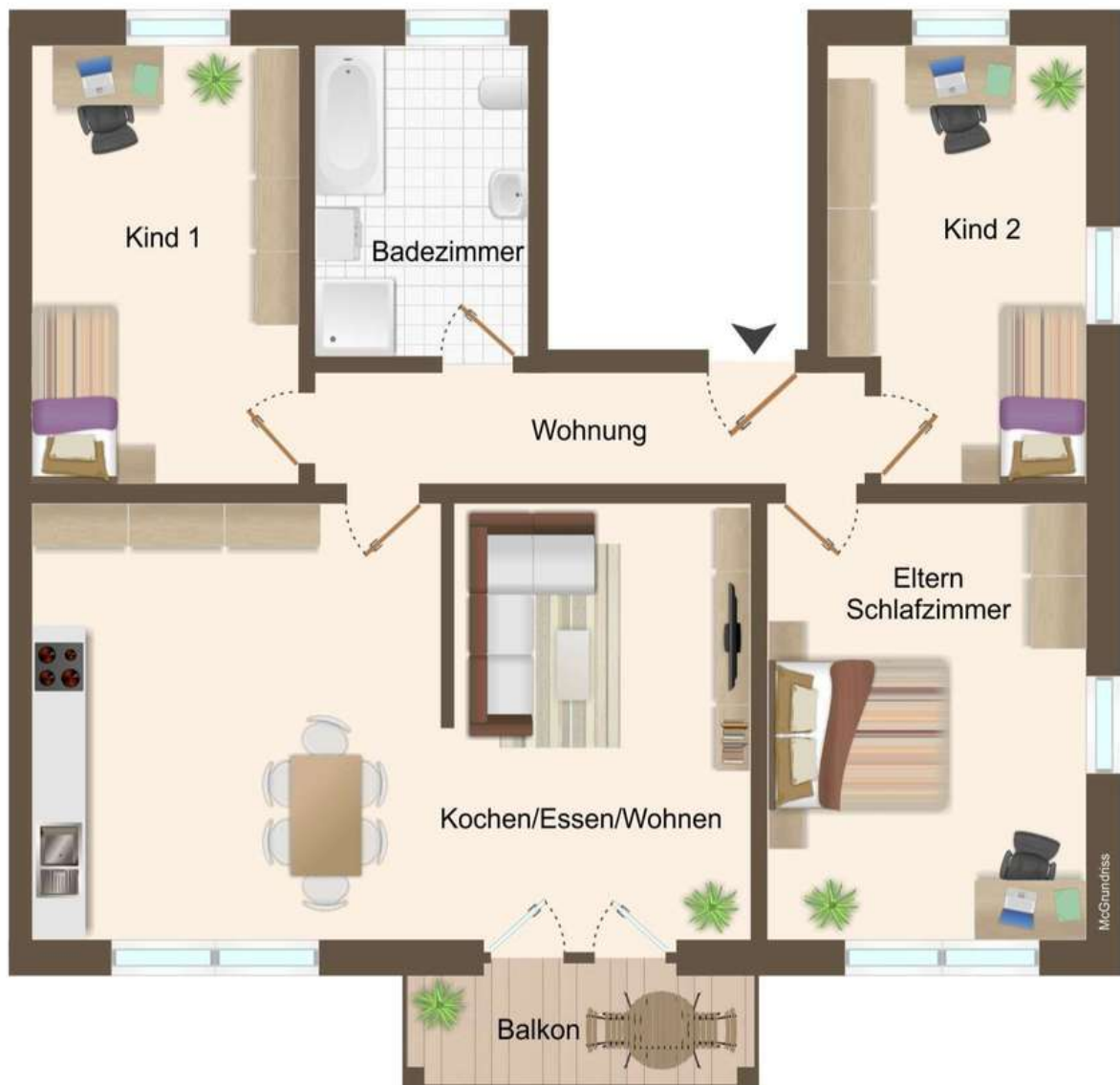
Ilmweg, 85276 Hettenshausen



Frei ab:	01.07.2025
Wohnfläche:	107 m ²
Ausstattung:	gehoben
Zimmer:	4
Etage:	1. Stock
Stellplatz:	Außenstellplatz: 100,- €
Kaltmiete:	1290,- €
Nebenkosten:	250,- €
Heizkosten:	in NK enthalten
Kaution:	3MM per Überweisung
Gesamtmieta:	1640,- €

Immobilientyp:	Etagenwohnung
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Heizung:	Gas-Heizung
Energieausweis:	Bedarfsausweis, 31.4 kWh/m ² a
Einbauküche:	—
Gäste-WC:	—
Balkon/Terrasse:	✓
Garten/-anteil:	✓
Keller:	✓
Lift:	—





Alle Angaben basieren auf den uns von dritter Seite erteilten Informationen. Sie erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Bei eigenen Fehlern haften wir ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit bzw. Vorsatz. Wir weisen darauf hin, dass das Angebot nur für den Empfänger selbst bestimmt ist und nicht an Dritte weitergegeben werden darf. Zuwiderhandlung verpflichtet zu Schadenersatzleistung in Höhe der ortsüblichen Nachweis- bzw. Vermittlungsgebühr, ohne dass es eines Schadensnachweises seitens unserer Firma bedarf.



Grüning Immobilien
Rathausplatz 4
85716 Unterschleißheim

Tel 089 370 73 780
info@grueningimmobilien.de
www.grueningimmobilien.de

[ZUM AUSFÜHRLICHEN INTERNETEXPOSÉ >>](#)



Lage:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Pfaffenhofen (Ilm) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Direktverbindungen nach München sowie in Richtung Ingolstadt. Mit dem Auto sind sowohl die Bundesstraße B13 als auch die Autobahn A9 schnell erreichbar – ideal für Pendler in Richtung München, Ingolstadt oder Nürnberg. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umkreis.

Objektbeschreibung:

Die moderne 4-Zimmer-Wohnung (ca. 107m²) im 1. Obergeschoss eines 2020 erbauten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre großzügige, helle Raumaufteilung, zeitgemäße Architektur und einen großen Süd-Balkon mit unverbautem Blick ins Grüne - ideal, um sonnige Stunden zu genießen..

Ausstattung:

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den Flur, von welchem alle Räume erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung ist die großzügige Küche, die leer übergeben wird und Raum für Ihre individuelle Gestaltung lässt. Offen an die Küche angrenzend, verbindet das Wohnzimmer modernes Wohngefühl mit Komfort. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Süd-Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Das Tageslichtbad ist weiß gefliest und verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, ein WC sowie ein Waschbecken. Ein praktischer Waschmaschinenanschluss rundet die Ausstattung ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Die drei Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Flexibilität – sie lassen sich je nach Bedarf als gemütliche Rückzugsorte, Arbeitszimmer oder kinderfreundliche Spiel- und Schlafbereiche nutzen. Während in den Wohn- und Schlafräumen hochwertiger Laminatboden verlegt wurde, sind Küche, Flur und Badezimmer hell gefliest. Die weißen Kunststofffenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Zusätzlich sorgen dezente Wandlüfter in mehreren Räumen für eine kontinuierliche und energieeffiziente Belüftung. Alle Innentüren sind in zeitgemäßer Holzoptik gehalten und tragen zum modernen Erscheinungsbild der Wohnung bei. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze, ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie der Zugang zu einem Gemeinschaftsgarten. DSL und eine Sprechanlage runden das Angebot ab.















