

Objekt: 6218

EFH auf sonnigem Grund - Schöneberg!

Einfamilienhaus, Pfaffenhausen / Schöneberg

585.000,00 €

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

GERLINDE M. AHNE
IMMOBILIEN

Daten

ImmoNr	6218
PLZ	87772
Ort	Pfaffenhausen / Schöneberg
Kaufpreis	585.000,00 €

Außen-Provision	Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % Mwst.
Befeuerung	LuftLuftWärmepumpe
Heizungsart	Frischluftheizung

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de

Beschreibung

Dieses ansprechende Einfamilienhaus befindet sich in einem neuen, kleinen Wohngebiet und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung über Erd- und Dachgeschoss. Ein Keller ist nicht vorhanden. Die Immobilie wurde in Holzständerbauweise errichtet und entspricht dem KfW-55-Standard.
Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Luft-Wärmepumpe mit kontrollierter Wohnraumbe- und -entlüftung inklusive Wärmerückgewinnung sowie Kühlfunktion. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2024 mit Speicher installiert. Die Einspeisevergütung der PV-Anlage deckt in der Regel die anfallenden Stromkosten und trägt somit zur Reduzierung der laufenden Energiekosten bei.
Zum Haus gehört eine Doppelgarage, die zusätzlichen Stauraum im Spitzboden und einen Starkstromanschluss bietet. Darüber hinaus steht eine vollwertige, gedämmte Gartenhütte (ca. 20 qm) mit Stromverteilung und Starkstromanschluss zur Verfügung. Die Terrasse ist mit hochwertigen Keramikplatten ausgeführt und teilweise mit einer Terrassenüberdachung in Holz- und Ziegelausführung versehen.
Der pflegeleicht angelegte Garten schafft einen gepflegten Außenbereich rund um das Haus und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Alltag und Freizeit. Zwei weitere PKW-Stellplätze runden das Angebot ab.

Ausstattung Beschreibung

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem großzügigen Eingangsbereich, hier können Sie Ihre Gäste empfangen. Eine freitragenden Holztreppe führt Sie ins Obergeschoss. Zudem stehen ein Haustechnikraum, ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Gastzimmer bzw. Homeoffice zur Verfügung.
Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch eine helle, sonnige Atmosphäre und bietet ein angenehmes Wohnambiente. Die integrierte offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Von hier aus gelangt man auf die große, überdachte Terrasse.
Ein Deko-Kamin (Wasserdampf-Kamin) sorgt im Wohnbereich für eine angenehme Atmosphäre.
Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschtisch mit

Unterschrank, einer begehbarer Dusche und einem WC ausgestattet.
Für viel Tageslicht sorgen die raumhohen Fenster. Diese sind 3-fach verglast und mit Rollläden versehen. Die Räume sind mit Vinyl-, Fliesen- und Laminatböden ausgestattet. Zudem wurden geschmackvolle Raumtüren eingebaut. Moderne Technik sowie ein Glasfaseranschluss wurden eingebaut.

Lage

Schöneberg, ein Ortsteil des Marktes Pfaffenhausen im Landkreis Unterallgäu, überzeugt durch seine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage und ein angenehmes, gewachsenes Ortsbild. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und einer gut erreichbaren Infrastruktur macht den Standort besonders attraktiv. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken befinden sich im nahegelegenen Ortszentrum von Pfaffenhausen. Ebenso stehen dort Kindertagesstätten mit Krippenbetreuung sowie eine Grund- und Mittelschule mit Ganztagsangebot zur Verfügung. Ein Radweg führt direkt nach Pfaffenhausen, wo sich am Ortsrand ein Discounter befindet. Ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot ergänzt die Wohnqualität. Über die Bundesstraße B16 sowie den Bahnhof Pfaffenhausen besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die nahe Kreisstadt Mindelheim sowie der Bahnanschluss und die A96 (München-Lindau) sind in Kürze zu erreichen.

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



Eingangsbereich



Diele mit Garderobe



Küche mit Einbauküche



Essbereich und Küche



Wohnbereich



Gästebad EG

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de



Flur OG



Bad OG



Bad OG



Elternschlafzimmer



Kind1



Kind2

Immobilien Ahne IVD
Mühlgasse 2
87719 Mindelheim

Tel.: +49 8261 7317272
Fax: +49 8261 7317270

anfragen@immobilien-ahne.de
www.immobilien-ahne.de