

***Moderne Architektenvilla mit 393 qm  
Wohnfläche sofort bezugsfertig!  
Perfekt gepflegt, mit unverbaubarem Ausblick***

Auf einem ca. 1.095 m<sup>2</sup> großen Anwesen, mit Blick über Pfaffenhofen an der Ilm gelegen, bietet die etwa 393 m<sup>2</sup> Wohnfläche große Architektenvilla für den neuen Eigentümer eine Wohlfühlase.

# BEVOR WIR BEGINNEN, SOLLTEN SIE WISSEN ...

*Ein neuer Energieausweis liegt vor*

*Ein aktuelles Architektenaufmaß liegt vor*

*Die Innenräume sind bezugsfertig frisch gestrichen*

*Ein Gutachten über den einwandfreien Zustand des Dachs liegt vor*

*Die Gartenpflege wird im Frühjahr durchgeführt*

*Alle technischen Geräte wurden gewartet*

*Der Schwimmteich wurde gewartet*

*Eine Einbauküche ist vorhanden*



# LEITFADEN



## 06 *Einzigartiges Architektenhaus*

Der Ausblick über Pfaffenhofen begeistert beim Betreten des Hauses. Innen geht es weiter: Lichtgalerie, Wohnbereich, hohe Decken ... man weiß nicht, wovon man zuerst schwärmen soll.

---

## 12 *Ausstattung, die das Herz begehrt*

Von gemütlich über hochklassig bis atemberaubend, hat das Architektenhaus die komplette Bandbreite an beeindruckenden Elementen zu bieten.

---

## 28 *Durchdachte Grundrisse*

Die Hanglage eröffnet fantastische Möglichkeiten, die das Architektenbüro sehr gut zu nutzen wusste. Jede Etage ist komfortabel und praktisch umgesetzt.

---



### 33 *Begehrtes Anwesen*

Eine große Terrasse mit anliegendem Biotop-Schwimmteich, mehreren Ebenen im Garten und viele Spieloptionen für Kinder erwarten Sie bei dieser besonderen Immobilie.

---



### 38 *Fantastische Lage*

Das als die lebenswerteste Kreisstadt der Welt ausgezeichnete Pfaffenhofen an der Ilm liegt zentral zwischen München, Ingolstadt, Augsburg und Landshut.

---



### 45 *Kontakt, Provision & AGB*

Studieren Sie in Ruhe das Exposé und kontaktieren Sie uns gern mit Ihren Fragen rund um das Angebot. Wir freuen uns schon darauf, von Ihnen zu hören!

---

# SOFORT BEZUGSFERTIGES ARCHITEKTENHAUS

Ein wunderschönes Zusammenspiel zwischen dem individuellen Architektenhaus auf drei Ebenen und dem von einem Münchener Gartenarchitekten angelegten Anwesen erwartet Sie.



Kaufpreis 2.580.000,00 EUR  
Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % MwSt.

Baujahr 2004  
Bezugsfrei Ab sofort

Immobilie Freistehendes Architektenhaus  
Adresse 85276 Pfaffenhofen

Parkmöglichkeiten Doppelgarage mit Rolltor  
Zwei Stellplätze

Etagen Drei  
Wohnfläche 393,57 m<sup>2</sup>  
Wohn- und Nutzfläche ca. 488,31 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche ca. 1.095,00 m<sup>2</sup>  
Deckenhöhen bis zu ca. 5,36 m

Heizungsart Fußbodenheizung  
Energieträger Gas mit Solarenergie (Wasser)  
Energieausweis Verbrauchsausweis  
Endenergiebedarf 76,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieklasse C

Zimmer Acht  
Schlafzimmer Sieben  
Bäder Drei

Sicherheit Alarmanlage mit Rauchmelder  
Nachbarschaft Authentisches Familienviertel  
Weitere Details Lichtgalerie, Kamin, Biotop-Teich,  
programmierbare Raffstores, VIESS-  
MANN Heizungsanlage (2016), Ein-  
bauküche, Satellitenanlage, digitaler  
Schlüssel, elektrisches Sonnensegel,  
Wasserenthärtungsanlage

Balkon ca. 5,18 m<sup>2</sup>  
Terrasse ca. 51,30 m<sup>2</sup>

Alle Angaben basieren auf den Vorgaben des Eigentümers oder dessen Unterlagen.

## Ein Leben mit fantastischem Ausblick

Zwei große Schlafzimmer und die Galerie definieren das Mittelgeschoss des Hauses. Besonders große und bodentiefe Fensterflächen garantieren hier zu jeder Tageszeit einen atemberaubenden Ausblick über die Landschaft Oberbayerns. Auch die Verbindung zum eigenen Garten ist hier besonders intensiv spürbar.

Die drei nach Süden hin ausgerichteten und großzügigen Räume bieten viel Freiraum und erfreuen sich an strahlendem Sonnenschein. Insbesondere die Galerie mit Blick hinunter zum Essbereich lädt zum Verweilen ein. Wie wäre es mit einer spannenden Lektüre oder entspannter Ruhe in einem der Sessel.

An das Master-Schlafzimmer im rechten Flügel des Hauses sind eine geräumige Ankleide und der Balkon des Hauses angeschlossen. Hier ziehen Sie sich zurück und genießen Ihre absolute Privatsphäre. Gleich nebenan befindet sich das großzügige Masterbad mit Badewanne, Dusche usw.

Auch der helle und aufgeschlossene Eingangsbereich ist im Mittelgeschoss angesiedelt. Die Garderobe mit großen Einbauschränken wird sich als besonders praktisch erweisen. Ein weiterer Zugang zum Haus in diesem Geschoss ist über die Garage möglich. Hier parken Sie Ihr Fahrzeug und spazieren durch den Flur direkt in die Galerie.





### *Gemütlicher Wohnbereich als Rückzugsort*

Im rechten Flügel des Hauses versteckt sich das großzügige Wohnzimmer hinter einer breiten Säule. Hier ziehen Sie sich zurück, lesen ein gutes Buch, entspannen mit Blick auf den Kamin oder fahren den in einem Schrank integrierten Fernseher hoch, um die Nachrichten zu schauen. Indirektes Licht unter der weitläufigen Bibliothek, die eine oder andere gut platzierte Lampe und ein Glas Wein sorgen für die richtige Atmosphäre nach intensiven Arbeitstagen.



### *Die Lichtgalerie als Zentrum des Hauses*

Ob Familienrat, gemeinsames Essen oder eine kleine Feierlichkeit, die nach Süden ausgerichtete Lichtgalerie ist der ideale Ort für Ihre Zusammenkünfte. Als nach oben geöffneter und zum Garten hin voll verglaster Raum mit einer Höhe von ca. 5,36 m wird Sie die Galerie aufgrund des fantastischen 180°-Panoramas, der Nähe zum Garten und der spürbaren Lebendigkeit, die unter anderem der hier wachsende Baum symbolisiert, begeistern.

## *Für Menschen die das Kochen lieben*

Als Küchenchef\*in sind Sie hier vollumfänglich in das Leben der ganzen Familie integriert. Während Sie das Abendessen zubereiten, sitzen Ihre Liebsten am Tresen oder Esstisch und genießen die Zeit mit Ihnen. Praktisch ist, dass Ihre Lagerräume gleich an die Küche angrenzen. Auch ein direkter Durchgang zur Terrasse ist vorhanden. Die Einbauküche selbst wurde mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und ist so aufgebaut, dass Sie beim Kochen die wichtigsten Schränke und Utensilien gut erreichen. Die Dunstabzugshaube über dem Herd sorgt dafür, dass alle Dämpfe direkt abziehen.



## *Badezimmer mit Spa-Charakter*

Auf jeder Etage des Hauses finden Sie ein Badezimmer mit WC, Waschtisch und Dusche vor. Das Masterbad zwischen den beiden Schlafzimmern im Mittelgeschoss verfügt außerdem über eine eingelassene Badewanne. Hier entspannen Sie bei einem Schaumbad und erholen sich vom Alltag. Die bodengleiche Regenwald-Dusche mit Echtglas-Tür ist darüber hinaus mit Massagedüsen ausgestattet und sorgt für einen noch höheren Erholungsfaktor. Ein Doppelwaschtisch und ein Bidet ergänzen die Sanitärkeramik in dem mit ca. 17,01 m<sup>2</sup> großzügigen Badezimmer.



## Viel Platz für große Familien

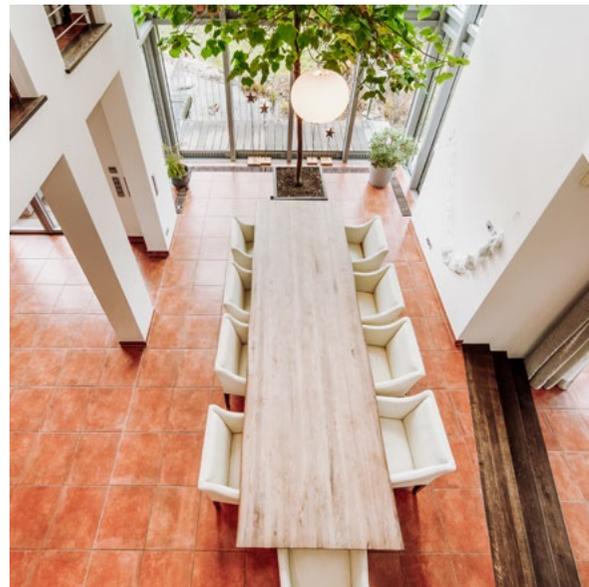
Die Kinderetage mit vier wohnlichen Zimmern, einem geräumigen Bad, einem praktischen Abstellraum und einem großzügigen Flur erwartet Sie im Obergeschoss. Mit Flächen zwischen ca. 14,48 m<sup>2</sup> und ca. 17,52 m<sup>2</sup> sind die Schlafräume etwa gleich groß, so dass Ihre Liebsten sich hier ohne Diskussionen wohlfühlen werden. Der große Flur bietet viel Platz für gemeinsame Aktivitäten. Gemeinsame Spielzeuge

können in dem mit Einbauschränken ausgebauten Abstellraum untergebracht werden. Hervorzuheben sind die bis zu ca. 3,43 m hohen Decken. Auch die weiten Fensterflächen, insbesondere der bodentiefe Fenster, sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre. Zwei der Schlafzimmer wurden nach dem Bau des Hauses aufgeteilt. Der Rückbau der Wände zu einem rund 33 m<sup>2</sup> großen Raum ist möglich.





AUSSTATTUNG, DIE  
DAS HERZ BEGEHRT

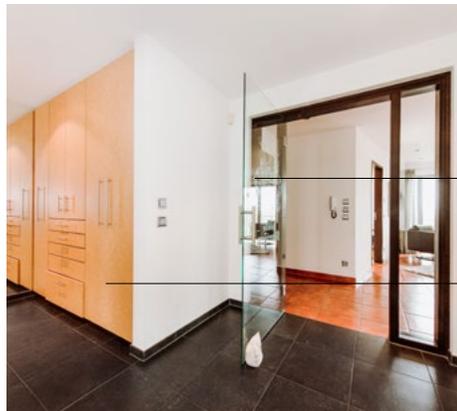


# ANKOMMEN

Haupteingangstür im Mittelgeschoss mit digitalem Schlüssel



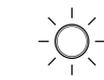
Spiegelwand



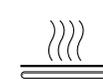
Glastür zur Galerie

Einbauschränke in der Garderobe

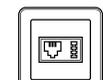
## Weitere Details



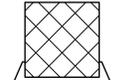
Helligkeit



Fußbodenheizung



Telefon-/Netzwerk



Fliesen

# WOHNEN

Integrierte Bibliothek

Maßgefertigte  
Einbauschränke



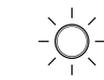
Kamin

Sitzgelegenheit  
und Stauraum

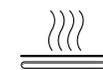


Ausfahrbarer  
Fernseher

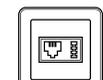
Weitere Ausstattungen:



Helligkeit



Fußbodenheizung



Telefon-/Netzwerk



Deckenspots



# GENIESSEN

ca. 5,36 m Deckenhöhe

Hubfenster in der Lichtgalerie



Voll verglaste Lichtgalerie

Mediterrane Fliesen



Natur im Haus - Ihr Baum

Weitere Ausstattungen:



Helligkeit



Fußbodenheizung



Telefon-/Netzwerk



Deckenspots



# KOCHEN

Dunstabzugshaube

Marken-Küchengeräte  
von Neff und AEG



Ausgang zur Terrasse

Viel Stauraum

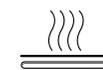


Kochinsel mit Tresen

Weitere Details



Helligkeit



Fußbodenheizung



Telefon-/Netzwerk



Deckenspot



# ENTSPANNEN

Großzügigkeit und SPA- Feeling



Bodengleiche Massage-Regenwald-Dusche mit Echt-Glastür

Badkeramik von Villeroy & Boch

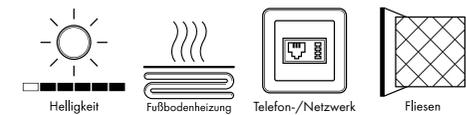
WC und Bidet

Handtuchheizkörper

Doppelwaschtisch



Weitere Details





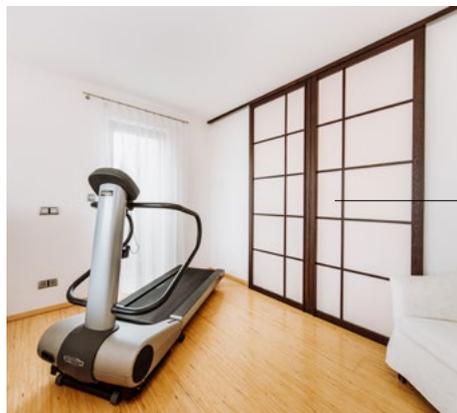
# SCHLAFEN

Tür zum Balkon

Einbauregale



Aluminium-Fenster  
mit Raffstores

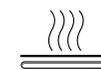


Sehr große Ankleide mit  
Shoji-Schiebetüren

## Weitere Details



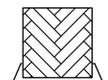
Helligkeit



Fußbodenheizung



Telefon-/Netzwerk



Parkett



## Überblick zur Ausstattung von A bis Z

---

### BÄDER

- . Je ein gefliestes Tageslicht-Bad mit Dusche, Waschtisch und WC pro Etage
- . Tageslicht-Masterbad mit Badewanne, bodengleicher Regenwald-Dusche inkl. Massagefunktion, Bidet und Doppelwaschtisch im MG

### BAUWEISE

- . T9-Poroton-Stein mit Perlitfüllung
- . Ohne zusätzliche Dämmung

### BÖDEN

- . Fliesenböden im gesamten EG, in der Galerie, im Eingangsbereich, in den Fluren und in den Bädern
- . Parkett in den Schlafzimmern im MG und in zwei Schlafzimmern im OG
- . Designboden in zwei Schlafzimmern im OG

### DECKENHÖHEN

- . Lichtgalerie (Wohnbereich): ca. 5,36 m
- . Obergeschoss: bis ca. 3,43 m
- . Mittelgeschoss: ca. 2,50 m
- . Erdgeschoss: ca. 2,37 m (Gast) - ca. 2,98 m (Wohnzimmer)

### FENSTER

- . Holz- und Aluminiumfenster
- . Elektrische Hubfenster in der Lichtgalerie
- . Bodentiefe Fenster in den Schlafzimmern im MG und in drei Schlafzimmern im OG
- . Rundfenster in der Küche und im EG-Bad
- . Zusätzliche Fenster in den Dachgauben
- . Raffstores mit Windwächter inkl. Zentral-, Etagen- und Einzelraumsteuerung
- . Holz-Fensterbänke

### GARTEN

- . Münchener Gartenarchitekturplanung
- . Garten mit mehreren Ebenen am Hang
- . Biotop-Teich entlang der Terrasse
- . Zwei Terrassen direkt am Haus
- . Gartenterrasse mit Feuerstelle
- . Weitere Gartenterrasse
- . Elektrisches Sonnensegel mit Windwächter
- . Ausblick über Pfaffenhofen
- . Gepflasterte Wege
- . Angelegte Beete
- . Steingarten

### HEIZUNG

- . Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- . In allen Etagen
- . 2016 eingebaute Gastherme der Fa. VISSMANN
- . Solarthermie zur Warmwasseraufbereitung
- . Kamin im Wohnzimmer

### KÜCHE

- . Offene Wohnküche
- . Anliegender Lagerraum
- . Kochinsel mit Dunstabzugshaube
- . Markengeräte von Neff und AEG inkl. Backofen, Herd, Geschirrspüler, Mikrowelle, Kühlschrank und Tiefkühlschrank
- . Direkter Übergang zur Terrasse und zum Essbereich
- . Einbau einer weiteren Küche im Flur des DG möglich

### LICHT

- . Großzügig verteilte Deckenspots im EG und in der Galerie
- . Diverse Wandauslässe z. B. im Schlafzimmer I
- . Indirekte Beleuchtung z. B. im Wohnzimmer
- . Besonders große Fensterflächen insbesondere im EG
- . Helle und freundliche Räume auf allen Etagen

### PARKEN

- . Große Doppelgarage mit direktem Zugang zum MG
- . Zwei Stellplätze vor der Garage

### STAURAUM

- . Lagerraum und HAR neben der Küche
- . Waschküche mit Stauraum
- . Lagerfläche über der Doppelgarage
- . Garderobe im MG
- . Abstellraum im OG

### TECHNIK

- . Alarmanlage inkl. Rauchmelder
- . Wasserenthärtungsanlage
- . Bussystem
- . Gegensprechanlage mit Kamera
- . Heimkino-Vorbereitung im Büro
- . Digitale Satellitenanlage und terrestrische Antenne
- . Telefon- und Netzwerk-Steckdosen in allen wichtigen Räumen des Hauses

## TÜREN

- . Massivholz-Türen in Schreinerarbeit
- . Zum Teil schwellenfreie Raumübergänge
- . Glastür zwischen Eingangsbereich und Galerie
- . Hauseingangstür mit Glaselementen
- . Schließanlage mit digitalem Schlüssel
- . Weitere Hauseingänge über das Büro, die Küche und das Wohnzimmer

## TREPPE

- . Betontreppe vom EG bis zum OG in einem Treppenhaus
- . Massivholz-Tritte und Geländeraufsatz aus Massivholz

## WÄNDE

- . Rau verputzte Wände in weiß
- . Teilweise Tapeten/Farbwände in den Schlafzimmern (OG)

## WEITERE ANNEHMLICHKEITEN

- . Einbaumöbel z. B. in Wohnzimmer und Garderobe
- . Fahrrad-Abstellfläche in der Garage
- . Zwei Flachdachgauben im OG (Flur und Schlafzimmer)
- . Großes Ankleidezimmer am Schlafzimmer I
- . Nachbargrundstück nicht bebaubar





Jede der Etagen wird Sie mit Ihren eigenen Besonderheiten begeistern! Maßangefertigte Möbeleinbauten im ganzen Haus, Lichteffekte und umfangreiche Elektroausstattung ermöglichen Wohlfühlen auf großzügigem Raum. Ob es die atemberaubende Lichtgalerie im Erdgeschoss, der fantastische Ausblick aus den Schlafzimmern im Mittelgeschoss oder die Privatsphäre der Räumlichkeiten im Dachgeschoss sein mag, auch Sie werden Ihre Lieblingsspots finden!

## DURCHDACHTE GRUNDRISSSE

Hier befindet sich jeder Raum an dem genau richtigen Ort: Die Wirtschaftsräume im linken Flügel hinter der Küche, der offene Wohnbereich im rechten Flügel. Das Mittelgeschoss bietet viel Freiraum und Platz, das Obergeschoss Rückzugsräume z. B. für Ihre Kinder.



## Wohn- und Nutzflächen im Erdgeschoss

Wohnen/Galerie	75,75 m <sup>2</sup>
Küche/Essen	27,82 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	17,63 m <sup>2</sup>
Bad	5,93 m <sup>2</sup>
Waschküche	11,53 m <sup>2</sup>
Heizung/Lagerraum	15,17 m <sup>2</sup>
Flur	3,86 m <sup>2</sup>
Treppe	1,20 m <sup>2</sup>
Terrasse I (50% von 27,30 m <sup>2</sup> )	13,65 m <sup>2</sup>
Terrasse II (50% von 24,00 m <sup>2</sup> )	12,00 m <sup>2</sup>

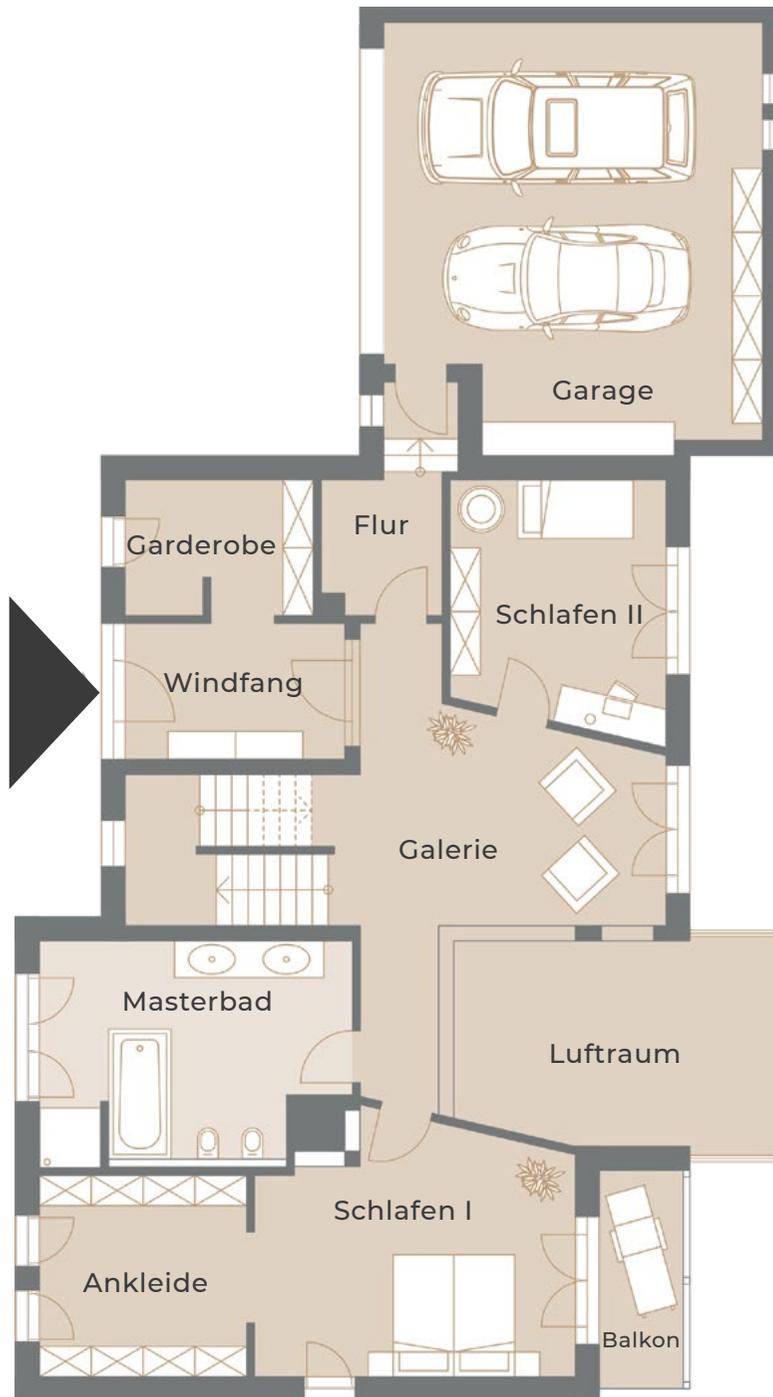
**Wohnfläche** 187,19 m<sup>2</sup>

Terrasse I (50% von 27,30 m <sup>2</sup> )	13,65 m <sup>2</sup>
Terrasse II (50% von 24,00 m <sup>2</sup> )	12,00 m <sup>2</sup>

**Nutzfläche** 25,65 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche** 212,84 m<sup>2</sup>

Alle Angaben im Grundriss basieren auf den Vorgaben der Eigentümer und sind ca.-Werte.



## Wohn- und Nutzflächen im Mittelgeschoss

Schlafen I	20,94 m <sup>2</sup>
Ankleide	11,73 m <sup>2</sup>
Schlafen II	14,12 m <sup>2</sup>
Masterbad	17,01 m <sup>2</sup>
Galerie	24,47 m <sup>2</sup>
Garderobe/Windfang	14,65 m <sup>2</sup>
Flur	4,47 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 5,18 m <sup>2</sup> )	2,59 m <sup>2</sup>

---

**Wohnfläche** 109,98 m<sup>2</sup>

Garage	38,59 m <sup>2</sup>
Balkon (50% von 5,18 m <sup>2</sup> )	2,59 m <sup>2</sup>

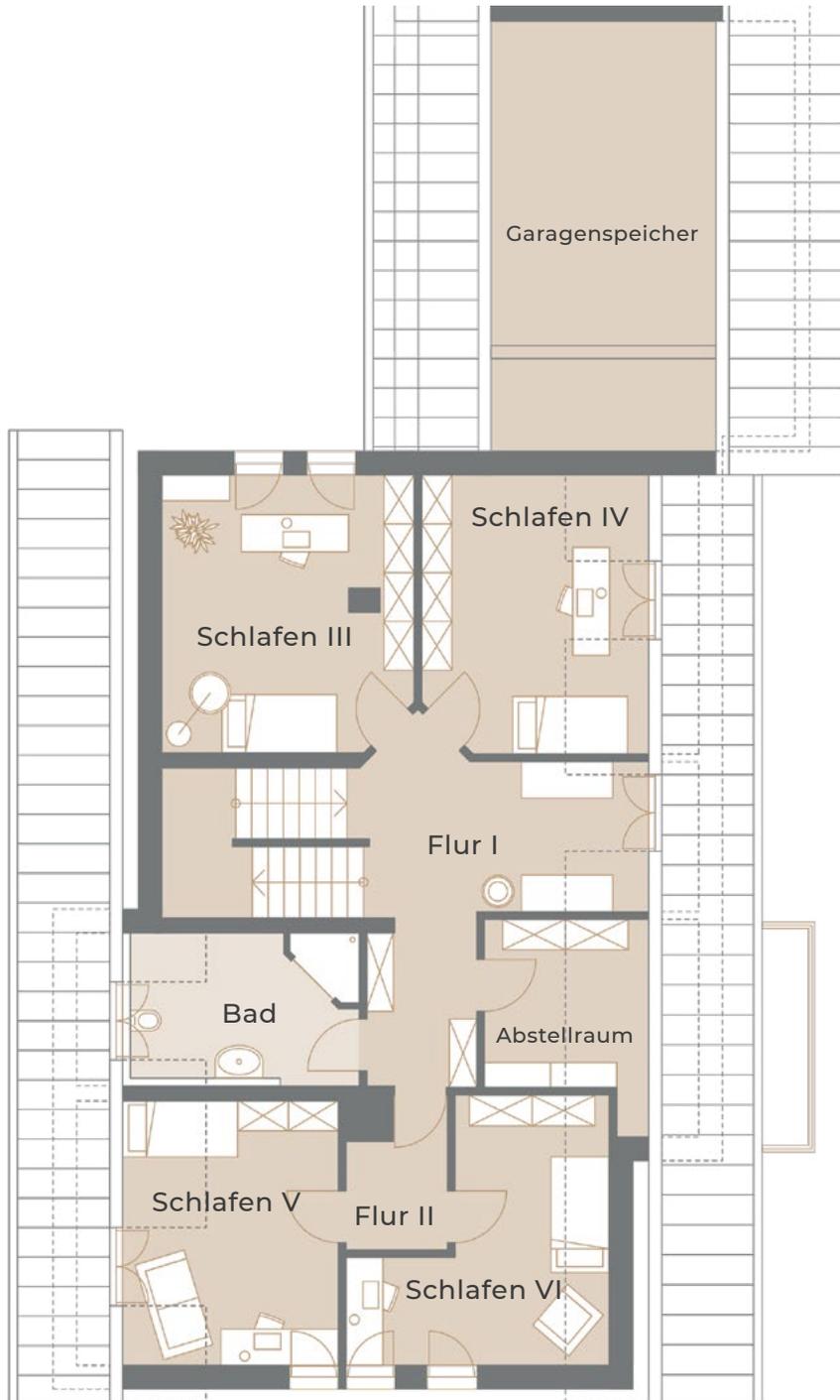
---

**Nutzfläche** 41,18 m<sup>2</sup>

---

**Gesamtfläche** 151,16 m<sup>2</sup>

Alle Angaben im Grundriss basieren auf den Vorgaben der Eigentümer und sind ca.-Werte.



## Wohn- und Nutzflächen im Obergeschoss

Schlafen III	14,48 m <sup>2</sup>
Schlafen IV	17,52 m <sup>2</sup>
Schlafen V/VI/Flur II	31,38 m <sup>2</sup>
Bad	8,59 m <sup>2</sup>
Flur I	18,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>96,40 m<sup>2</sup></b>
Garagenspeicher	27,91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>27,91 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>124,31 m<sup>2</sup></b>

Alle Angaben im Grundriss basieren auf den Vorgaben der Eigentümer und sind ca.-Werte.

# BEGEHRENSWERTES ANWESEN





## *Wissenswertes zum Anwesen*

---

Das ca. 1.095,00 m<sup>2</sup> messende Anwesen am Hang über Pfaffenhofen beeindruckt mit einem wundervollen und unverbauten Ausblick über die Kreisstadt und die dahinter liegenden Wälder und Felder von Oberbayern.

Terrassenartig angelegt, teilt sich das Grundstück auf drei Ebenen auf. Im vorderen und am höchsten gelegenen Grundstücksbereich befinden sich der Vorgarten, die Zufahrt zur Doppelgarage und der Haupteingang zum Haus auf Höhe des Obergeschosses.

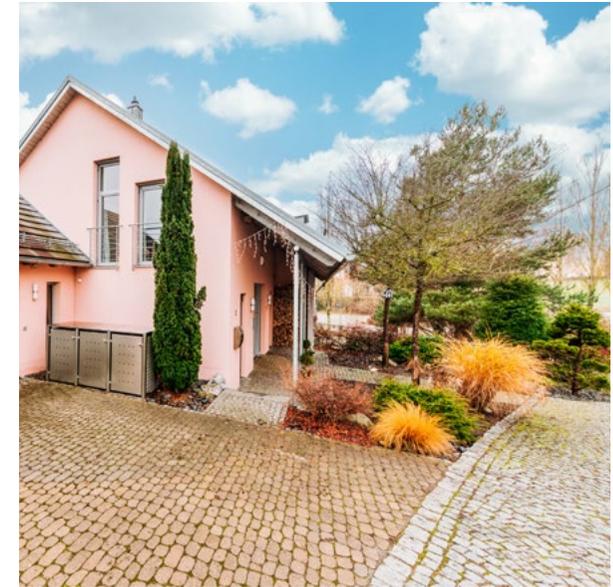
Die mittlere Ebene liegt auf Höhe des Erdgeschosses. Hier genießen Sie Ihre großen Südterrassen, den Biotop-Teich und den Steingarten. Auf der darunter liegenden Ebene wurden zwei weitere Terrassen angelegt. Hohe Bäume, gepflegte Hecken und Sträucher sorgen hier für Ihre Privatsphäre.

Auch in Richtung der ruhigen Straße schützen Hecken und Sträucher vor Einblicken von außen. Aufgrund der Ausrichtung des Gartens in Richtung Süden genießen Sie hier ganztags die Sonne. Das elektrische Sonnensegel über der Terrasse bietet dabei kühlenden Schatten.



## *Vogelperspektive auf das Grundstück*

- 01** Hauseingang
- 02** Stellplätze
- 03** Doppelgarage
- 04** Lichtgalerie
- 05** Terrasse
- 06** Terrasse
- 07** Grillterrasse
- 08** Gartenterrasse
- 09** Biotop-Teich







FANTASTISCHE  
LAGE



## Lebensmittel, Wochenmarkt & Großeinkauf

Mit EDEKA, Netto und Lidl befinden sich gleich drei verschiedene Lebensmittelmärkte in Ihrer unmittelbaren und zu Fuß erreichbaren Umgebung. Auch das Pfaffenhofener Stadtzentrum mit der bildhübschen Altstadt rund um den Marktplatz ist nur rund 2 km entfernt.

Am Dienstag und Samstag besuchen Sie hier den Wochenmarkt und kaufen regionale Spezialitäten, Backwerk und Speisen ein, bevor Sie sich auf einen entspannten Bummel entlang der individuellen Boutiquen und Modegeschäften wie C&A in der Altstadt begeben. Zahlreiche Ca-

fés und Restaurants locken hier mit Genüsslichkeiten aus aller Herren Länder. Und auch zwei Biogeschäfte befinden sich in der Altstadt. Für Ihre Großeinkäufe fahren Sie zu einer der beiden Kaufland-Filialen im nördlichen oder östlichen Abschnitt von Pfaffenhofen.

Die nächsten Einkaufszentren befinden sich in Freising und Lohhof. Rund 30 Minuten dauert die Autofahrt hierher. Möchten Sie in München shoppen gehen, fahren Sie rund 50 Minuten z. B. bis zu den Fußgängerzonen rund um den Viktualienmarkt im Stadtzentrum.



## *Hervorragende Anbindung für Familie und Pendler*

Der Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm ist 2019 laut einer Studie des Wirtschaftsmagazins Focus-Money die wirtschaftsstärkste Region Deutschlands. Dementsprechend sehr gut ausgebaut ist die Infrastruktur in und um Pfaffenhofen.

Innerhalb der Kreisstadt nutzen Ihre Kinder und Sie, sofern Sie nicht zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto unterwegs sind, ein fantastisch ausgebautes Busliniennetz.

Arbeiten Sie in München oder Ingolstadt, lohnt es sich, die

jeweilige Strecke mit dem Zug zurückzulegen. Die beiden Städte werden halbstündlich angefahren. Rund 20 Minuten ist der RB16 bis zum Hauptbahnhof in Ingolstadt unterwegs. Auch für die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof werden Sie nur rund 28 Minuten benötigen.

Aufgrund der Nähe zur A9 sind Sie auch mit dem Auto sehr schnell in Ingolstadt und München. Etwa 36 Minuten fahren Sie von Ihrer Haustür bis in das Ingolstädter Zentrum, ca. 46 Minuten dauert die Fahrt zum Isator in München.



## *Natur und Sport so nah wie selten*

---

Gleich fünf verschiedene Golfplätze befinden sich im Umfeld von Pfaffenhofen. Der Golfclub Schloss Reichertshausen mit 18 Bahnen liegt etwa 10 km südlich von Pfaffenhofen und überzeugt mit einem anspruchsvollen und abwechslungsreichen Spiel inmitten naturbelassener Landschaften.

Joggen Sie gern, können Sie Ihre morgendliche Runde schon direkt an Ihrer Haustür starten. Ein Trimm-Dich-Pfad im Stadtwald befindet sich nur wenige hundert Meter entfernt. Das Auf und Ab entlang der recht hügeligen Wege wird sicherlich eine angenehme Herausforderung für Sie sein.

Auch das Umland von Pfaffenhofen wird Sie mit unzähligen Möglichkeiten begeistern, Ihre Freizeit im Grünen zu verbringen. Verschiedene Lauf- und Wanderstrecken freuen sich in den beiden Aktivparks östlich und westlich von Pfaffenhofen auf Ihren Besuch. Die Routen lassen sich gut miteinander kombinieren und beliebig verlängern.

Noch mehr Entspannung bietet die Sauna-Landschaft im Gerolsbad. Eine Biosauna, eine finnische Sauna, ein Ruheraum und verschiedene Massage- und Erlebnis-duschen sorgen hier für angenehmes Schwitzen.



## *Hier möchte man die eigenen Kinder aufwachsen sehen*

Das rund 26.272 Einwohner zählende Pfaffenhofen an der Ilm verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot für Ihre Liebsten. Zwölf Kindergärten, neun Kinderkrippen und ein Hort sind in der Kreisstadt angesiedelt. Drei Grund- und Mittelschulen, vier Oberschulen sowie drei Privatschulen (davon eine Montessori) vervollständigen das vielfältige Bildungsprogramm. Diverse Einrichtungen wie z. B. die Kita Burzlbaam, die Grundschule Niederscheyern und das Schyren-Gymnasium sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell und einfach erreichbar. Während des Studiums könnten Ihre Kinder, sofern gewünscht, weiterhin bei Ihnen wohnen und bequem in München studieren.

Pfaffenhofen zeigt sich als besonders lebenswerte Stadt, in der Ihre Kinder behütet und sicher aufwachsen. Nach der Schule und an den Wochenenden sorgt ein breit gefächertes Sport- und Vereinsleben für sehr viel Abwechslung. Ob Tennis, Reiten, Tauchen, Fußball, Gesang, Ballett, Kampf-, Rad- oder Motorsport - für Ihre Kinder ist mit Sicherheit etwas dabei. Im Umfeld locken außerdem weite Wälder und spannende Berge, die zu Ausflügen und Wochenendtrips einladen. Auch die PAFRock Kletterhalle und das Gerolsbad sind beliebte Ausflugsziele für Familien. Im CineradoPlex Pfaffenhofen schauen Sie sich, als Kontrastprogramm zu Sport und Natur, die neuesten Spielfilme aus Hollywood an.



## Nächste Orte

	ORT	KM-ENTFERNUNG	MIT AUTO	MIT FAHRRAD	ZU FUSS
	Lebensmittelmarkt	0,30	1 Min.	3 Min.	5 Min.
	Marktplatz im Zentrum	1,80	5 Min.	7 Min.	19 Min.
	Biogeschäft	2,00	5 Min.	7 Min.	22 Min.
	Bus (Linie 1)	0,20	1 Min.	1 Min.	2 Min.
	Bahn (RB16, RE1)	2,40	6 Min.	9 Min.	26 Min.
	Autobahn A9	8,80	13 Min.	-	-
	Flughafen München	42,10	33 Min.	-	-
	Kita	0,27	1 Min.	2 Min.	3 Min.
	Grundschule	1,50	3 Min.	5 Min.	15 Min.
	Gymnasium	1,50	4 Min.	6 Min.	18 Min.

Alle Angaben sind unverbindliche ca.-Werte.

Ingolstadt Zentrum - 35 min / 40 km

Augsburg Zentrum - 51 min / 62 km

Landshut Zentrum - 56 min / 57 km

### Einkaufen

- 01 Netto
- 02 Naturbackstube Wiesender
- 03 Lidl
- 04 ALDI
- 05 EDEKA
- 06 REWE
- 07 Reformhaus Sander
- 08 Wochenmarkt
- 09 Landmanns Biomarkt
- 10 Kaufland

### Kita

- 11 Kindertagesstätte Burzlbaam
- 12 Städtischer Kindergarten
- 13 Kindertagesstätte St. Johannes

### Bildung

- 14 Grundschule Niederscheyern
- 15 Anna-Kittenbacher-Schule
- 16 Grund- und Mittelschule
- 17 Joseph-Maria-Lutz-Schule
- 18 Schyren-Gymnasium

### Gesundheit

- 19 Trimm-Dich-Pfad
- 20 Gemeinschaftspraxis
- 21 Ilmtalklinik Pfaffenhofen
- 22 Fitnesspoint Pfaffenhofen
- 23 Internistisches MVZ
- 24 Fitnexe

### Gastronomie

- 25 Restaurant Sokrates
- 26 PAF's Bar & Grill
- 27 Gaststätte Salverbräu
- 28 Hotel & Brauereigasthof Müllerbräu
- 29 Die Insel Nr. 1
- 30 Brasserie André & Carolin

### Freizeit

- 31 Gerolsbad Pfaffenhofen
- 32 Park am Gerolsbach
- 33 Trabrennbahn Pfaffenhofen

### ÖPNV

- 34 Bahnhof Pfaffenhofen (Ilm)
- 35 Bus (Linie 1)

### Kirchen

- 36 Pfarrkirche Mariä Verkündigung
- 37 Stadtpfarrkirche St. Johannes
- 38 Ev.-Freikirchliche Gemeinde
- 39 Spitalkirche Heiliger Geist
- 40 Ev.-Lutherische Kirchengemeinde
- 41 St.-Andreas-Kirche

München Zentrum - 48 min / 55 km

Flughafen München - 33 min / 42 km

## *Kontakt & Provisionshinweis*

---

### **Bayerische BauUnion GmbH**

Bretonischer Ring 16  
85630 Grasbrunn

**089 - 642 490 25**  
**info@bauunion-marketing.com**

### **PROVISIONSHINWEIS**

Die Außenprovision in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. ist vom Käufer für den Nachweis/die Vermittlung der Immobilie zu zahlen. Die Provision ist verdient und fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Der Provisionsbetrag ist in einer Summe ohne Abzüge direkt an die Bayerische BauUnion GmbH zu zahlen.

### **BILDMATERIAL/360° RUNDGANG**

Adobe Stock

### **DATENSCHUTZ**

Es gelten die Bedingungen unserer Datenschutzerklärung, die Sie über <https://www.bauunion.com/datenschutz/> einsehen.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

---

### WEITERGABEVERBOT

Sämtliche Informationen einschließlich der Objektnachweise des Maklers sind ausschließlich für den Kunden bestimmt. Diesem ist es ausdrücklich untersagt, die Objektnachweise und Objektinformationen ohne ausdrückliche Zustimmung des Maklers, die zuvor erteilt werden muss, an Dritte weiter zu geben.

Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, so ist der Kunde verpflichtet, dem Makler die mit ihm vereinbarte Provision zuzüglich Mehrwertsteuer zu entrichten.

### EIGENTÜMERANGABEN

Der Makler weist darauf hin, dass die von ihm weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weiter-gibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung.

### HAFTUNGSBEGRENZUNG

Die Haftung des Maklers wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Verhalten begrenzt, soweit der Kunde durch das Verhalten des Maklers keinen Körperschaden erleidet oder sein Leben verliert.

### DOPPELTÄTIGKEIT

Der Makler darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

### VERJÄHRUNG

Die Verjährungsfrist für alle Schadenersatzansprüche des Kunden gegen den beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem die die Schadenersatzverpflichtung auslösende Handlung begangen worden ist. Sollten die gesetzlichen Verjährungsregelungen im Einzelfall für den Makler zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

### GERICHTSSTAND

Sind Makler und Kunde Vollkaufleute im Sinne des Handelsgesetzbuchs, so ist als Erfüllungsort für alle aus dem Vertragsverhältnis herührenden Verpflichtungen und Ansprüche und als Gerichtsstand der Firmensitz des Maklers vereinbart.

### VERBRAUCHERSCHLICHTUNGSSTELLE

Die Europäische Kommission stellt unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr> eine Plattform zur online-Streitbeilegung zur Verfügung. Verbraucher können diese Plattform für die Beilegung ihrer Streitigkeiten nutzen. Unser Unternehmen ist jedoch weder bereit noch verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.



*Jetzt Besichtigung  
vereinbaren!*

✉ [info@bauunion-marketing.com](mailto:info@bauunion-marketing.com)

☎ 089 - 642 490 25

📍 Bretonischer Ring 16

85630 Grasbrunn