



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage Ilmbogen/Bürgerpark

Objekt: 2026-46 • 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm
760,00 €



BLACKHOUSE-Immobilien

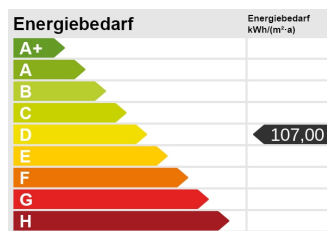
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de

Daten

ImmoNr	2026-46
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Wohnfläche	ca. 56 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
PLZ	85276
Ort	Pfaffenhofen a.d. Ilm
Etage	2
Nebenkosten	220,00 €
Kaution	2.250,00 €
Kaltmiete	760,00 €
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	16.04.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1989
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	D



Beschreibung

Helle 2-Zimmerwohnung mit Tageslicht-Bad, Süd-West-Balkon und Einbauküche in bester Lage von Pfaffenhofen, ca. 300 m zum Hauptplatz

- + super Grundriss (ist in Bearbeitung und wird demnächst eingestellt)
- + hochwertige Einbauküche
- + modernes Bad und schöne Böden
- + gepflegte und ruhige Einheit mit insg. 11 Wohnungen
- + Wohnung geeignet für 1-2 Personen
- + eigener Tiefgaragenstellplatz
- + absperrbares Kellerabteil

frei ab 01.06.2026, auf Wunsch ggf. 2-4 Wochen früher nach Absprache

Lage

- + Josef-Brückl-Str. in Pfaffenhofen a.d. Ilm (Ilmbogen, Nähe Bürgerpark)
- + ruhig mit Süd-Westausrichtung der Wohnung zur Ilm bzw. Hauptplatz
- + zentrale Lage zwischen Hauptplatz und Bahnhof (Strecke München-Ingolstadt)
- + Bürgerpark mit Biergarten in wenigen Gehminuten
- + Bäcker, Metzger und Supermarkt in wenigen Gehminuten
- + in ca. 10 Autominuten Auffahrt 66 zur A9
- + Sport- und Freizeitzentrum in Pfaffenhofen liegt ca. 1-2 km entfernt, dort findest du z.B.
 - o Freibad
 - o Kletterhalle
 - o Fitnessclubs
 - o EMS-Training
 - o Kampfsportschule
 - o Musikschule

BLACKHOUSE-Immobilien

o Eissporthalle
o etc.

Ausstattung Beschreibung

- + Einbauküche mit Induktionskochfeld, Geschirrspüler Siemens neu 09/2023, Backofen, Franke Spülbecken (Ablösung erwünscht, gute Konditionen)
- + modernes Tageslicht-Bad mit Wanne, WC, Waschmaschinenanschluss
- + 2 grosse Einbauschränke in der Wohnung
- + Zugang auf Süd-West-Balkon vom Wohn-Essbereich aus, Insektenschutztür
- + grosses absperrbares Kellerabteil
- + grosser Tiefgaragenstellplatz
- + Fahrradkeller
- + Trockenraum

Sonstige Angaben

Mietpreis:

Grundmiete EUR 760,00

Betriebskosten Vorauszahlung.....EUR 220,00

Miete gesamt.....EUR 980,00

zzgl. Tiefgarage.....EUR 60,00



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

Impressionen



Aussenansicht



Küche

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Bad



Schlafen



Küche Herd



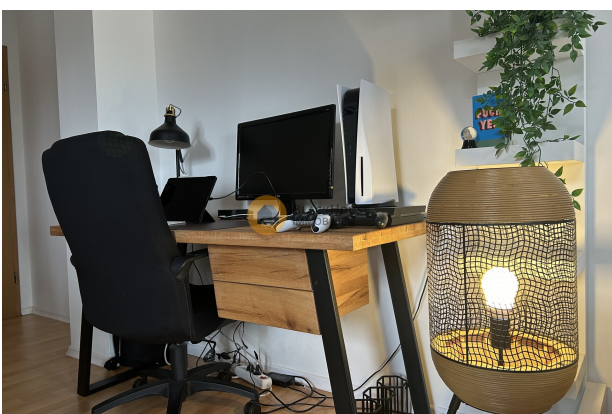
Küche



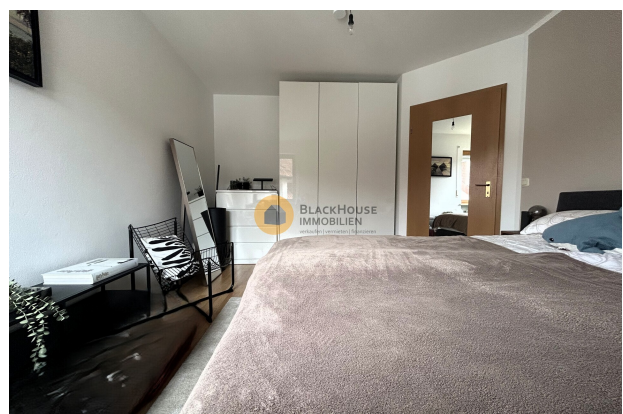
Spüle Franke



Bad



Schreibtisch im Zimmer Wohnen Essen



Schlafen mit Schrank



Blick vom Balkon Süd



Blick vom Balkon West



Tiefgaragenstellplatz



Kellerabteile



Fahrradkeller



Bad



Essen



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**

verkaufen | vermieten | finanzieren

Grundriss



2. Obergeschoss



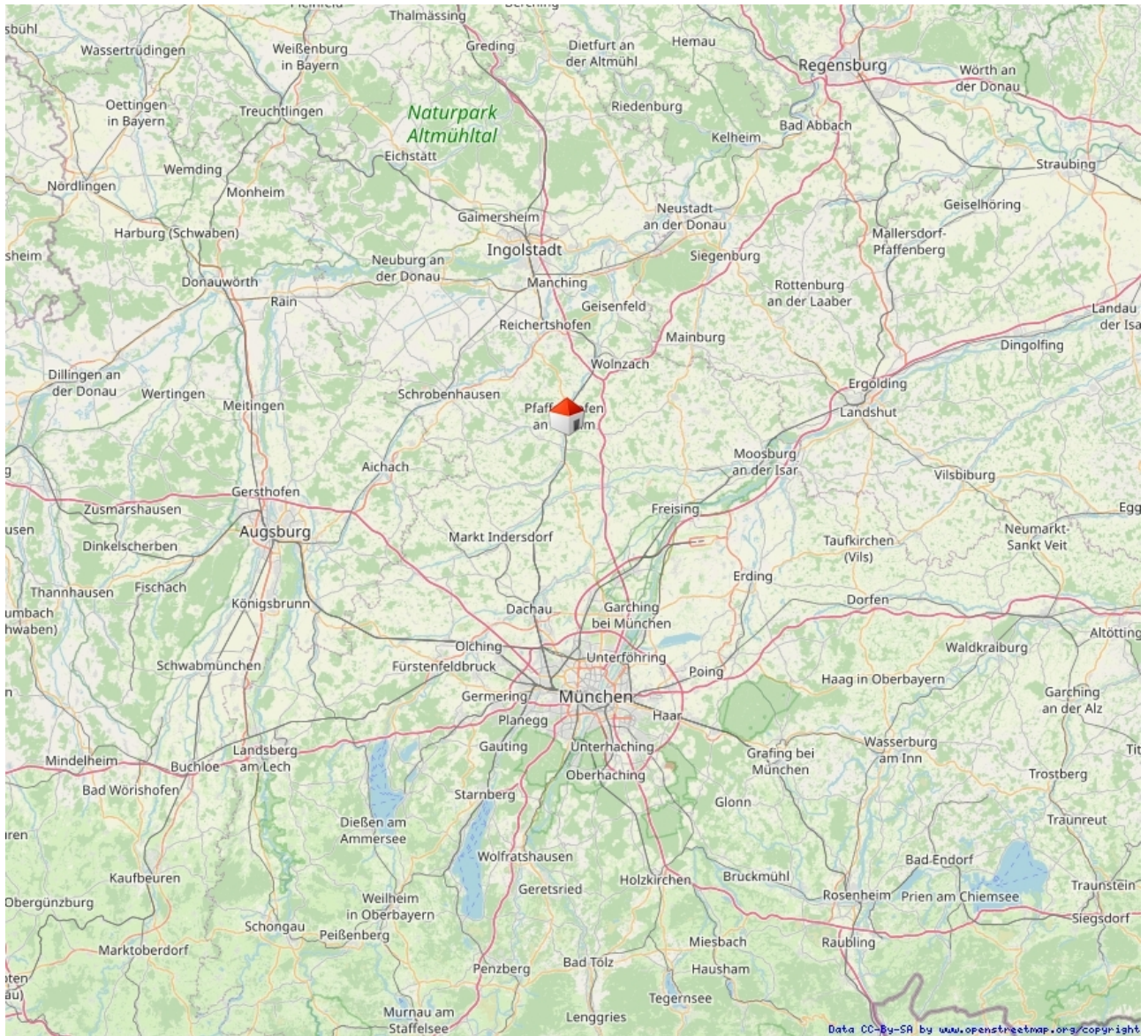
Gebäudeart:	Wohnung/-en	
Adresse:	Josef-Brückl-Str. 15, 85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm	
Planinhalt:	2. OG - H7	Firma:
	Datum: 05.03.26	

Grundriss



**BLACKHOUSE
IMMOBILIEN**
verkaufen | vermieten | finanzieren

Lageplan



Lageplan

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Christina Jacobs
BLACKHOUSE-Immobilien
Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Telefon: +49 8441 859 79 54

E-Mail: info@blackhouse-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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.

BLACKHOUSE-Immobilien

Goetheallee 1
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Tel.: +49 8441 8597954

info@blackhouse-immobilien.de
www.blackhouse-immobilien.de