



Zufahrt



Impression



Ansicht Lager -Werkstatt

Nutzungsart Wohnen

## **Paffenhofen - Innenstadt ! 1.678m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Altbestand**

Gefunden auf Zenker & Günsch Immobilien Dachau - <https://www.zg-immobilien.de/>

**Details Immobilie**

Kaufpreis: 2.340.000,00 €  
Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt

Wohnfläche: 309,00 m<sup>2</sup>  
Grundstück: 1.678,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 10

**Verwaltungsdaten**

Objektnummer 4730

**Energiepass**

Primärenergieträger: Öl  
Gebäudeart: wohn

**Ausstattung**

Zentralheizung ☐  
Ölbefeuernng ☐  
Keller ☐

**Zustand**

**Umgebung**

## **Objektbeschreibung** Pfaffenhofen - Türlltorstraße 40a-b.

Bei diesem Objekt handelt es sich um ein überwiegend leerstehendes Anwesen mit insgesamt 3 verschiedenen Gebäuden aus unterschiedlichen Baujahren auf zwei unterschiedlichen, aneinander grenzenden Flurstücken.

Das knapp 1.670m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in absolut zentraler Innenstadtlage von Pfaffenhofen.

Die Gebäude sind überwiegend in Stahlskelett-/ Stahlbeton- und Mauerwerk errichtet worden. Sämtliche Objekte befinden sich in einem guten Pflege- und Erhaltungszustand. Durch sukzessiv erfolgte Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist ein ordentlicher Gebäudezustand, sowohl aus technischer als auch optischer Sicht gegeben. Zu den Gebäuden gehören Freiflächen, welche als Stellplätze, Anfahrtzonen und Lager genutzt werden.

Das Baujahr des ursprünglichen Bestandes ist nicht bekannt. Im Jahr 1967 wurde das Betriebsgebäude durch einen Anbau und durch Aufstockung erweitert. Im Jahr 1989 wurde im Dachgeschoss Gauben errichtet.

Das Dachgeschoss wurde wohntraumtauglich ausgebaut, nicht jedoch als Wohnfläche genehmigt. Beheizt wird nur das nördliche Wohn- und Betriebsgebäude durch eine Öl-Zentralheizung.

Zu den Gebäuden im Einzelnen zählen:

- im Norden: ein Wohn- und Betriebsgebäude EG/OG/DG und circa 309m<sup>2</sup> Wohnfläche (teilweise unterkellert) / Büro mit Holzfeuerstätte
- im Osten: ein Werkstatt- / Lagergebäude
- im Süden: Werkstatt- / Gargenkomplex mit Lagerfläche

Das Wohnhaus wird derzeit vom Eigentümer selbst genutzt und wird im Zuge des Verkaufs nach Absprache geräumt und leer übergeben. Die restlichen Gebäude stehen bereits leer. In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Wegerecht für die Grundstücke Flur Nr. 1118, 1118/1, 1117/16 und 1117/21 eingetragen.

Ein Bodengutachten wurde durch den Verkäufer bereits erstellt und kann bei konkretem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

### **Lage**

Die Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm mit gut 27.000 Einwohnern liegt 53 km nördlich der Landeshauptstadt München sowie 41 km südlich von Ingolstadt. Über zahlreiche Bundesstraßen sowie die Autobahn A9 (München - Nürnberg) ist Pfaffenhofen optimal an das Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt verfügt zusätzlich über eine gute Bahnverbindung, nach München (ca. 30 Minuten zum Hbf - München) und ist über Ingolstadt weiter Richtung Norden an das ICE Netz angebunden. Bekannt ist die Stadt Pfaffenhofen als Standort des Babynahrungsherstellers Hipp sowie als Hopfenanbaugebiet. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen, alle Schulformen sowie

Kinderbetreuungseinrichtungen sind vorhanden. In den im Jahren 2011, 2012 und 2013 wurde Pfaffenhofen von den LivCom-Awards zur "lebenswertesten Kleinstadt der Welt" gewählt. Das Objekt selbst liegt sehr ruhig in familienfreundlicher Umgebung. Das Stadtzentrum und mehrere Erstversorger, Fachmärkte, Einkaufszentren und zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen befinden sich circa 2-10 Gehminuten, der Bahnhof circa 20 Gehminuten entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich nur 150 Meter entfernt.

### **sonstige Angaben**

Wir hoffen Ihr Interesse geweckt zu haben und freuen uns auf Ihren Kontakt!

Für weitere Rückfragen stehen Ihnen unsere Herren Günsch und Wittmann jederzeit gerne zur Verfügung.

### **Bebaubarkeit:**

Die Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.

### **Kontakt**

**Kontakt Daten**

Herr  
Dominik Wittmann  
wittmann@zg-immobilien.de  
+49(8131) 454528  
**Zenker & Günsch Immobilien**  
**Schleißheimer Str. 6**  
**85221 Dachau**  
**Germany**

E-Mail (zentral)

info@zg-immobilien.de

Telefon

+49 (8131) 45 45 28

Fax

+49 (8131) 66 65 65 5

Homepage

[www.zg-immobilien.de](http://www.zg-immobilien.de)





Zufahrt



Impression



Ansicht Lager - Werkstatt



Impression



Ansicht Nebengebäude



Blick auf den Innenhof



Lageplan Exposé

