

BURGSTALLER IMMOBILIEN

VERMIETUNG VERKAUF INVESTMENTS

Baugrundstück in Top - Lage mit Altbestand und zwei Zugängen



Hohenwarter Straße 96 in
85276 Pfaffenhofen an der Ilm

Grundstückfläche: 650 m²

Erschließung: Erschlossen

Bebaubar: nach Bebauungsplan

Kaufpreis: 670.000,00

Provision: 3,57 % inkl. MwSt.

Eingang Hohenwarterstraße



Das Grundstück mit ca. 650 m² befindet sich in der Hohenwarter Straße 96 in Pfaffenhofen an der Ilm.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbestand. Es handelt sich um ein kleines abstrissreifes Häuschen mit Nebengebäude.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 168 der Stadt Pfaffenhofen a.d.Ilm.

Hinweis: am 30.10.2025 trat der neu gefasste § 246e BauGB, der so genannte Bau Turbo, der befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau schafft, in Kraft.

Im Kern erlaubt § 246e BauGB - befristet bis 31.12.2030 - Abweichungen von bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften.

Altbestand



Flurkarte



Liegenschaftskarte

Erstellt: 31.10.2025

Maßstab: 1:500

Flurstück: 1410/7
Gemarkung: Pfaffenhofen a.d. Ilm

Gemeinde: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Kreis: Pfaffenhofen a.d. Ilm
Bundesland: Bayern



Legende zur Liegenschaftskarte



Flurstück mit
Flurstücksnummer und
Flurstückgrenze



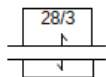
Gebäude mit
Hausnummer



strittige Flurstückgrenze



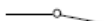
Siedlungsfläche



zusammengehörende
Flurstücksteile



Landwirtschaft



abgemarker Grenzpunkt



Industrie- und
Gewerbefläche



Wohngebäude



Sport-, Freizeit- und
Erholungsfläche, Friedhof



Gebäude für Wirtschaft
oder Gewerbe



Straßenverkehr, Weg,
Platz, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr



Lage



Pfaffenhofen an der Ilm (amtlich Pfaffenhofen a.d.Ilm; im Heimatdialekt Pfahofa) ist die Kreisstadt und größte Stadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt Pfaffenhofen zählt jetzt 27.972 Einwohner (Stichtag 31.12.2024).

Pfaffenhofen an der Ilm liegt im Hopfenland Hallertau im Dreieck zwischen München, Ingolstadt und Augsburg.

Grundstück



Der Bahnhof ist 2,2 km entfernt, die Innenstadt lediglich rund 1000 Meter. In ca. 8 km erreichen Sie den Autobahnanschluss zur A9. In rund 30 Minuten können Sie den Münchner Flughafen in ca. 40 km Entfernung mit dem Auto erreichen.

Standortprofil

Pfahofa

"Unternehmen und Arbeiten"

Guter Boden für große Vorhaben

Kann Erfolg abfärben? Dann wäre es doch am besten, sich an einem Erfolgs-Standort anzusiedeln. So wie Pfaffenhofen a. d. Ilm: ausgezeichnet als lebenswerteste Stadt der Welt und wirtschaftsstärkster Landkreis Deutschlands, gelegen mittendrin in Deutschlands Wachstumsregion Nr. 1 München und Oberbayern.

Die Stadt wurde bei den "International Awards for Liveable Communities - LivCom" im Herbst 2011 doppelt ausgezeichnet: als „lebenswerteste Kleinstadt" und für "Environmental Best Practices". Der Landkreis Pfaffenhofen ist laut Focus Money-Ranking die Nr. 1 in punkto Wirtschaftsdynamik. Anpassen auf 2015 - Ergänzung um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis!

Nr. 1 in punkto Wirtschaftsdynamik laut Focus Money-Ranking

Beste Voraussetzungen also für alle, die mit ihrem Unternehmen wachsen wollen. Dafür sprechen viele gute Gründe: Pfaffenhofen ist selbst eine gewachsene Stadt – und eine wachsende Stadt. So findet man hier eine intakte Infrastruktur und fast alles, was man für gute Geschäfte braucht – bei bester Verkehrsanbindung per Straße, Bahn und nahem Flughafen übrigens. Unternehmer erhalten durch Politiker, Verwaltung und Wirtschaftsförderer volle und unkomplizierte Unterstützung bei außergewöhnlichen Ideen.

Auszeichnungen

Die Stadt wurde bei den "International Awards for Liveable Communities - LivCom" doppelt ausgezeichnet: als „lebenswerteste Kleinstadt" und für "Environmental Best Practices". Ergänzung 2013 um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis!



Der **Deutsche Nachhaltigkeitspreis** (DNP) prämiiert vorbildliche Nachhaltigkeitsleistungen in Wirtschaft, Kommunen und Forschung. Mit fünf Wettbewerben, über 800 Bewerbern und ca. 2.000 Gästen zur Abschlussveranstaltung ist er die größte Auszeichnung ihrer Art in Europa.

Innenstadt

Die Innenstadt Pfaffenhofens ist ein gewachsenes Einzelhandelszentrum: Historische Gebäudefassaden, einladende Straßen und Plätze bieten die ganze Bandbreite der bunten Einkaufs-Welt. Gemütliche Cafés, Bistros und Gaststätten runden den Einkaufsbummel in Pfaffenhofen ab. Alle gängigen Sortimente und namhaften Anbieter sind vertreten: Von kleinen Boutiquen, großen Kaufhäusern über Fachgeschäfte für Kurzwaren oder Sportartikel bis hin zu Beauty- und Wellness-Produkten. Hier wird man bestimmt fündig. Und das ganz ohne Stress. Neben bekannten Handelsketten finden sich in der Innenstadt Pfaffenhofens inhabergeführte Fachgeschäfte in der Mehrzahl.

Bildung



In Pfaffenhofen gibt es außerdem alle Schularten von der Grundschule über Mittelschule und Realschule bis zum Gymnasium. Auch Förderschulen, eine staatlich anerkannte Montessorischule sowie eine Berufsschule sind direkt am Ort.



BURGSTALLER IMMOBILIEN

VERMIETUNG VERKAUF INVESTMENTS

Für Rückfragen oder einen Termin vor Ort stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.
Bei Interesse einfach melden. Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Herzliche Grüße
Dorit Burgstaller

Lena-Christ-Strasse 10
85356 Freising
Fon: 08161 / 989 464 2
Mobil: 0171 / 6 14 38 01
eMail: db@burgstaller-immobilien.de

UID-Nr.: DE 11520860713
Registergericht: Amtsgericht Freising
Kammer: IHK für München und Oberbayern
BURGSTALLER IMMOBILIEN
Provision: 3,57 % zuzgl. 19 % Mwst.