Pfarrkirchen

Reihenmittelhaus mit 4 Schlafzimmern in ruhiger Lage

Objektnummer: 25172012

KAUFPREIS: 375.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 215 m²

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25172012
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 21 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	56.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.10.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Ein erster Eindruck

Dieses einladende Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 120 m² und einer Grundstücksgröße von etwa 215 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 2000 fertiggestellte Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und einen gepflegten Gesamtzustand. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und verfügt insgesamt über sechs Zimmer. Die aktuelle Raumaufteilung umfasst vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer, das ausreichend Platz für gesellige Stunden bietet. Zwei voll ausgestattete Küchen ermöglichen individuelle Nutzungskonzepte, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder zur Integration eines Home-Office-Bereichs. Hinzu kommen zwei Bäder und ein Gäste-WC, was besonders bei größerer Haushaltsgröße für Komfort und Flexibilität sorgt.

Im ersten Obergeschoss befindet sich neben dem geräumigen Wohnzimmer das praktische Esszimmer sowie die angrenzenden Haupt-Küche– ideal für den Alltag und gemeinsame Mahlzeiten. Hier schließt sich ein Gäste-WC an. Die Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Ausblick auf die Terrasse sowie den Garten, welche Sie über das Wohnzimmer erreichen. Dieser private Außenbereich lädt zum Verweilen und zu entspannten Stunden im Freien ein.

Im 2. Obergeschoss sowie im Erdgeschoss finden Sie insgesamt vier Schlafzimmer teilweise mit Zugang zum Balkon, die Ihnen viele Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen – sei es als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Darüber hinaus verfügt das Haus über zwei Badezimmer, eines mit Badewanne, beide mit Dusche sowie zeitloser Sanitärausstattung versehen sind und so einen hohen Wohnkomfort gewährleisten.

Ergänzt wird dieses Angebot durch eine separate Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz, sodass auch das Thema Parken bequem gelöst ist. Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend, die sich durch ruhige Straßen, eine gute Nachbarschaft und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Kindergärten auszeichnet. Auch Bus- und Bahnverbindungen sind schnell erreichbar, was den täglichen Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten erleichtert.

Mit seiner hochwertigen Bausubstanz, der angenehmen und funktionalen Raumaufteilung sowie dem gepflegten Zustand eignet sich diese Immobilie hervorragend für Familien, Paare oder Personen, die großzügiges Wohnen mit praktischem Zuschnitt in einer

angenehmen Wohnlage zu schätzen wissen.
Gern stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie zu einer unverbindlichen Besichtigung ein – überzeugen Sie sich vor Ort vom besonderen Angebot dieses Hauses! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Ausstattung und Details

Ausstattung
-Reihenmittelhaus auf 3 Etagen
-6 Zimmer / 4 Schlafzimmer / 1 Wohnzimmer / 1 Esszimmer
-2 Küchen
-2 Bäder + Gäste-WC.
-Separate Garage mit zusätzlichem Stellplatz

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Stadtteil Gehring der Kreisstadt Pfarrkirchen im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Bebauung. Hier wohnt man ruhig und naturnah – und profitiert dennoch von der hervorragenden Infrastruktur der Stadt. Die Lage verbindet angenehme Wohnumgebung mit optimaler Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Pfarrkirchen überzeugt durch seine gelungene Mischung aus traditionellem Charme und modernem Stadtleben. Mit rund 12.600 Einwohnern bietet die Kreisstadt alles, was man sich zum komfortablen Wohnen wünscht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, ein lebendiges Vereinsleben sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Die idyllische Lage am Fluss Rott, eingebettet in die sanften Hügel des Isar-Inn-Hügellandes, sorgt für eine besonders hohe Lebensqualität.

Das Bildungsangebot in Pfarrkirchen ist hervorragend. Neben Grund-, Mittel-, Real- und Gymnasium befindet sich hier auch der European Campus Rottal-Inn, eine Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf, die der Stadt ein junges, internationales Flair verleiht. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Kinderkrippen in der Stadt und den Ortsteilen zur Verfügung – kurze Wege, sichere Schulverbindungen und eine verlässliche Betreuung sind hier selbstverständlich.

Auch die medizinische Versorgung ist erstklassig. Zahlreiche Arztpraxen, Fachärzte und das Kreiskrankenhaus Pfarrkirchen gewährleisten eine umfassende Betreuung in unmittelbarer Nähe.

Freizeit und Erholung werden in Pfarrkirchen großgeschrieben: Das Angebot reicht von Schwimmbad, Tennis, Reiten, Bowling und Fußball bis zu weitläufigen Rad- und Wanderwegen in der umliegenden Natur. Besonders beliebt sind auch die Veranstaltungen im Stadtpark und auf dem Volksfestplatz, die das ganze Jahr über für Abwechslung sorgen.

Verkehrstechnisch ist Pfarrkirchen hervorragend angebunden. Die Bundesstraße B388 führt direkt durch die Stadt und verbindet sie mit Passau (ca. 50 km) und der Landeshauptstadt München (ca. 125 km). Die Autobahn A94 ist in rund 30 Minuten erreichbar, was eine Fahrzeit von etwa 1 Stunde 35 Minuten nach München ermöglicht. Der Bahnhof Pfarrkirchen bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen nach Mühldorf,

Landshut und Passau.

Der Stadtteil Gehring steht für ruhiges, angenehmes Wohnen mit Nähe zur Natur und gleichzeitig bester Erreichbarkeit. Hier lässt sich das Leben genießen – mit kurzen Wegen in die Stadt, moderner Infrastruktur und einer Umgebung, die urbanen Komfort und ländliche Gelassenheit perfekt vereint.

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com