

Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## 2 Zimmer Wohnung mit Einbauküche und separatem Eingang nahe Pfarrkirchen

Objektnummer: 26172013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

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

**Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26172013</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>400 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>85 EUR</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2015</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1968</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	190.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.04.2036	Energie-Effizienzklasse	F
		Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Ein erster Eindruck**

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Ortsteil Schwarzenstein bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 50 m<sup>2</sup> und richtet sich an Singles oder Paare, die ein komfortables, übersichtliches Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Das der Wohnung ist der offene Wohn- und Küchenbereich: Eine moderne Einbauküche steht in der Wohnung zur Verfügung und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Großzügige Fenster sorgen für viel natürliches Licht und schaffen eine angenehme Atmosphäre zum Wohnen, Kochen und Entspannen. Das separate Schlafzimmer bietet die nötige Privatsphäre und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und funktional sowie zeitlos gestaltet. Ein separater Gartenbereich kann ebenfalls nach Absprache genutzt werden.

Die Heizung erfolgt über eine moderne Gasheizung; der Flüssiggasvertrag wird direkt vom Mieter mit dem Versorger abgeschlossen. Gleiches gilt für die Wasserversorgung. Diese transparente Regelung ermöglicht eine individuelle Kontrolle über Verbrauch und Kosten.

Eine unkomplizierte, gut geschnittene Wohnung mit Einbauküche und Badewanne in ruhiger, naturnaher Lage – ideal für Berufstätige oder Paare, die Wert auf ein pflegeleichtes, bezugsfertiges Zuhause legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Ausstattung und Details**

**- frei ab sofort -**

**2 Zimmerwohnung**

**- Wohnzimmer mit offener Küche inkl. Einbauküche**

**- Schlafzimmer**

**- Wannenbad**

**Gartennutzung möglich**

**Nebenkosten 85,-€ pro Monat für Müllabfuhr, Abwasser, Grundsteuer und Versicherungen**

**Gasheizung - Gasliefervertrag (Flüssiggas) ist direkt mit dem Versorger abzuschließen**

**Wasser - ist direkt mit dem örtlichem Anbieter abzuschließen**

**Staffelmietvertrag alle 3 Jahre Kaltmiete +10,-€**

**Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Alles zum Standort**

### **Ruhiges Wohnen am Stadtrand – Schwarzenstein bei Pfarrkirchen**

Schwarzenstein ist ein Weiler im Stadtgebiet von Pfarrkirchen, Landkreis Rottal-Inn, in der niederbayerischen Hügellandschaft. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe eines kleinen Ortsteils am Stadtrand mit der unmittelbaren Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Kreisstadt Pfarrkirchen.

### **Naturnahes Umfeld**

Die Lage ist ruhig und idyllisch – geprägt von der sanften Hügellandschaft des Rottals, mit Feldern, Wiesen und Grünflächen direkt vor der Haustür. Ideal für alle, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld, frische Luft und Erholung im Grünen legen.

### **Infrastruktur & Versorgung**

Trotz der beschaulichen Lage ist die Kreisstadt Pfarrkirchen mit ihrer vollständigen Versorgungsinfrastruktur in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und das Kreiskrankenhaus sind bequem zugänglich. In der näheren Umgebung befinden sich zudem ein Kindergarten sowie eine Grundschule, was den Ortsteil besonders für Familien attraktiv macht.

### **Verkehrliche Anbindung**

Pfarrkirchen liegt an der Bundesstraße 388, die vom 50 km entfernten Passau in die 125 km entfernte Landeshauptstadt München führt – eine überregionale Anbindung, die den Alltag spürbar erleichtert. Der Bahnhof Pfarrkirchen ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

### **Fazit**

Schwarzenstein bietet ein ruhiges, naturverbundenes Wohnumfeld mit der Infrastruktur einer Kreisstadt im Rücken.

**Objektnummer: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **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](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**