

**Pfarrkirchen**

# **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten zur Zeit komplett vermietet**

**Número de propiedad: 26172020**



**PRECIO DE COMPRA: 299.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 166,58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 841 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## De un vistazo

Número de propiedad	26172020	Precio de compra	299.000 EUR
Superficie habitable	ca. 166,58 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2016
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1980		

Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	123.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.06.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## La propiedad



Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## La propiedad







**Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Wohnfläche von ca. 166,58 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 841 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 1980 erbaut. Sie befindet sich in einem Zustand, der sich durch eine normale Ausstattungsqualität auszeichnet und ist aktuell vermietet – eine interessante Option sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Das Haus umfasst insgesamt sieben Zimmer, wovon vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer stehen den Bewohnern zur Verfügung, ergänzt wird das Angebot durch zwei separate Küchen.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit einer Fläche von etwa 124,25 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss der Hauptwohnung erwartet Sie ein geschmackvoll geschnittener Wohnbereich, der sich zu einer Eßdiele und einer Küche hin öffnet. Der Wohn- und Essbereich wirkt dank eines großen Fensters und einer angrenzenden Tür zum Balkon hell und einladend. Außerdem befinden sich auf dieser Etage ein separates WC sowie ein Balkon mit Blick ins Grüne. Die Küche im Erdgeschoss wurde 2022 erneuert und präsentiert sich entsprechend modern und alltagstauglich. Im 1. Obergeschoss stehen Ihnen ein größeres Schlafzimmer mit Zugang zum 2. Balkon, zwei kleinere Kinderzimmer, ein Büro sowie das Haupt Bad mit Dusche und Wanne zur Verfügung.

Das Souterrain mit einer Fläche von ca. 42,33 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vermietet und verfügt über einen eigenen Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche sowie ein innenliegendes Bad mit Dusche, welches 2016 auf den neuesten Stand gebracht wurde. Ein besonderes Highlight bildet die zur Einliegerwohnung gehörende, großzügig geflieste Terrasse, die von viel Grün umgeben ist und zum Verweilen im Freien einlädt.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein Stellplatz. Der Eingangsbereich ist praktisch angelegt und bietet, gemeinsam mit der angrenzenden Garage und einem davor gelegenen Pkw-Stellplatz, bequemen Zugang für Bewohner und Gäste. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016. Im Garten fallen besonders der hohe alte Baumbestand sowie der durch Grünflächen eingerahmte, eingewachsene Eindruck auf. Die beiden Balkone und die Terrasse eröffnen jeweils einen reizvollen Blick ins Grüne. Großer Garten und zahlreiche bewachsene Flächen schaffen individuellen Freiraum.

Interessenten profitieren von der Flexibilität eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Die aktuelle Vermietung schafft attraktive Möglichkeiten zur Eigennutzung oder als Renditeobjekt. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den

**zahlreichen Vorzügen dieses Hauses persönlich zu überzeugen.**

**Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Detalles de los servicios**

**EG + 1.OG ca. 124,25 m<sup>2</sup> vermietet**

**EG - Wohnzimmer, Eßdiele, Küche, WC und Balkon**

**1.OG - Schlafzimmer, 2 kleine Kinderzimmer, Büro, Bad mit Dusche + Wanne und Balkon**

**Souterrain ca. 42,33 m<sup>2</sup> vermietet**

**Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad mit Dusche innenliegend und Terrasse**

**Garage + Stellplatz**

**Gasheizung von 2016**

**Bad im Souterrain aus 2016**

**Küche im EG aus 2022**

**Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Todo sobre la ubicación**

**\*\*Ruhige Wohnlage mit Stadtnähe – Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn\*\***

**\*\*Wohnlage & Charakter\*\***

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohnstraße im nördlichen Stadtgebiet von Pfarrkirchen, eingebettet in eine Bebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Quartier ist ruhig und verkehrersarm, gleichzeitig über die nahegelegene Arnstorfer Straße zügig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Umgebung ist geprägt von einem nachbarschaftlichen Miteinander, das den Charakter eines stabilen und eingespielten Wohnviertels widerspiegelt – ideal für Familien und alle, die Wohnruhe schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Stadtrandnahes sind Teil des Umfelds und verleihen der Lage einen angenehm naturnahen Charakter.

**\*\*Infrastruktur & Versorgung\*\***

Pfarrkirchen bietet als Kreisstadt eine vollständige Versorgungsinfrastruktur, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten namhafter Anbieter, Ärzte, Apotheken, Schulen aller Schularten sowie Kindergärten und Kinderkrippen sind gut erreichbar. Das Kreiskrankenhaus Pfarrkirchen gewährleistet die medizinische Versorgung der Region. Der Stadtplatz mit seinen Geschäften, Gastronomie und dem kulturellen Angebot der Stadthalle ist ebenfalls bequem zu erreichen.

**\*\*Verkehrliche Anbindung\*\***

Die Lage im nördlichen Stadtgebiet bietet eine direkte Anbindung an die Arnstorfer Straße als überörtliche Verbindungsachse in Richtung Eggenfelden und Arnstorf. Pfarrkirchen liegt an der Bundesstraße 388, die vom 50 km entfernten Passau in die 125 km entfernte Landeshauptstadt München führt – eine wichtige überregionale Verbindung, die den Alltag spürbar erleichtert. Der Bahnhof Pfarrkirchen mit Verbindungen in die umliegenden Zentren ist ebenfalls gut erreichbar.

**\*\*Freizeit & Naherholung\*\***

Die hügelige Landschaft des Rottals lädt in unmittelbarer Umgebung zu Spaziergängen und Radtouren ein. Das renommierte Thermalbad Bad Birnbach mit der Rottal Terme ist in ca. 12 km erreichbar und bietet ganzjährig Erholung und Wellness. Die Wallfahrtskirche Gartlberg sowie die historische Altstadt Pfarrkirchens runden das kulturelle Freizeitangebot der Region ab.

**\*\*Fazit\*\***

Eine etablierte, ruhige Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Pfarrkirchen – mit stadtrandnaheem Grün, vollständiger Infrastruktur in der Nähe, guter Verkehrsanbindung und einer naturnahen Umgebung, die Alltagsleben und Erholung gleichermaßen ermöglicht.

**Número de propiedad: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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