

Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

## Gemütlicher Bungalow in begehrter Lage von Pfarrkirchen.

????????? ??????????: 25172005



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

???? ??????: 269.000 EUR • ??????????: ca. 105,9 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 612 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ??? ??????

|                     |                          |                     |                                                                                        |
|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25172005                 | ????? ??????        | 269.000 EUR                                                                            |
| ???????????         | ca. 105,9 m <sup>2</sup> | ???????????         | Käuferprovision<br>beträgt 1,785 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????     |                     |                                                                                        |
| ?????????           | 4                        |                     |                                                                                        |
| ????????????? ???   | 2                        |                     |                                                                                        |
| ??????????          |                          | ????? ????????????? | 2006                                                                                   |
| ??????????          | 1                        | ?????????           | ???????                                                                                |
| ????? ????????????? | 1963                     | ?????????????       |                                                                                        |
| ????? ????????????? | 1 x ????????????         | ???????             | ?????????, WC                                                                          |
|                     | ????? ?????????????,     |                     | ?????????????,                                                                         |
|                     | 1 x ???????              |                     | ????????????????                                                                       |
|                     |                          |                     | ?????????                                                                              |

???????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

## ????????????? ??????????

|                    |            |                    |                |
|--------------------|------------|--------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ?????????????????? | BEDARF         |
| ??????????????     | 08.02.2035 | ????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????? ???????   | 413.90 kWh/m²a |
| ???????? ???       |            | ????????????       |                |
| ???? ????????????? | ????       | ????????????       | H              |
|                    |            | ??????????????     |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ???? ????????????? | 1963           |
|                    |            | ?????????? ?? ??   |                |
|                    |            | ????????????       |                |
|                    |            | ?????????????????? |                |

??????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



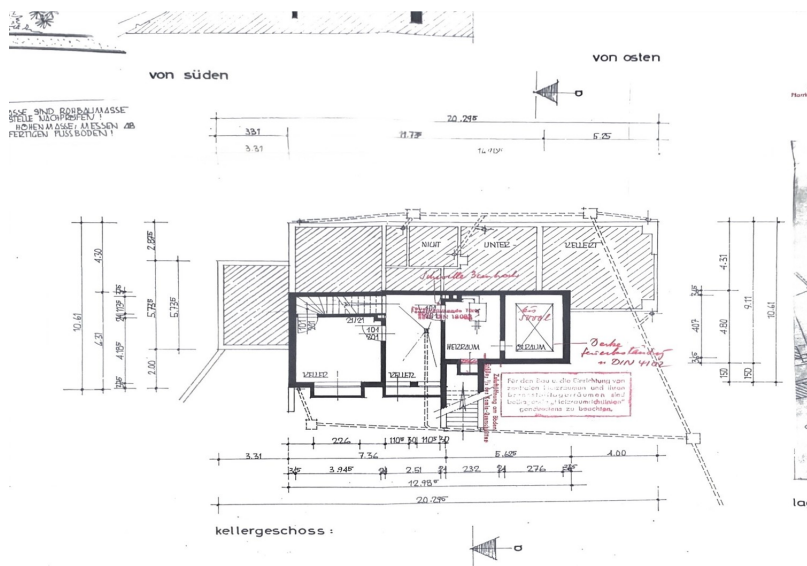
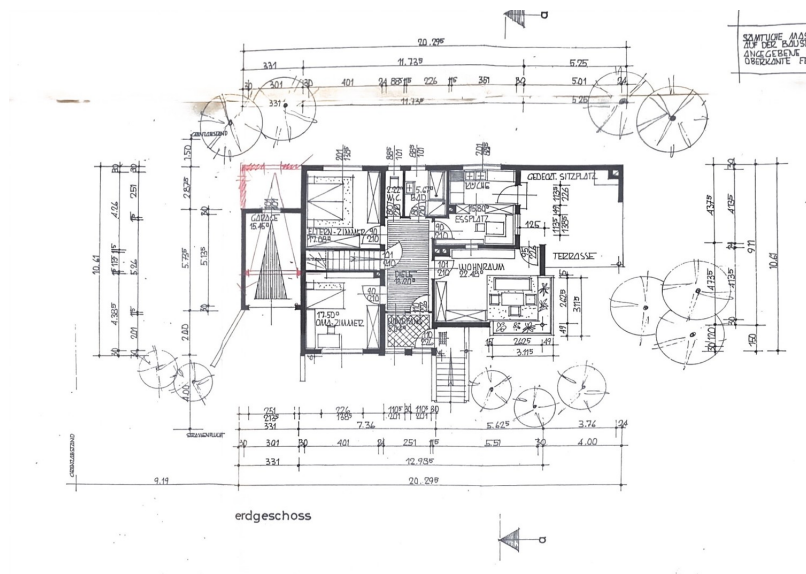
??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

?? ????????



??????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow im beliebten Ortsteil Reichenberg von Pfarrkirchen. Das charmante Einfamilienhaus überzeugt durch seine günstige und zentrale Lage sowie durch eine durchdachte und praktische Raumaufteilung. Das Objekt, das im Jahr 1963 erbaut wurde, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 105,9 m<sup>2</sup> genügend Platz für verschiedene Wohnkonzepte. Das etwa 612 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ideal für alle, die einen Garten zu schätzen wissen. Der Bungalow verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die sich ideal für Paare oder kleine Familien eignen. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet. Zusätzlich bietet ein separates WC – ein praktisches Plus, wenn Gäste zu Besuch sind. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche, die einerseits als Treffpunkt für die ganze Familie dient, andererseits direkten Zugang zur überdachten Südterrasse gewährleistet. Von hier aus kann man einen ansprechenden Ausblick auf den Garten und Pfarrkirchen genießen und bei gutem Wetter wunderbar im Freien speisen. Das gemütliche Wohnzimmer bietet weitere Gestaltungsmöglichkeiten und punktet ebenfalls mit einer schönen Aussicht. Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt: Die Dachgeschossdecke wurde gedämmt. Die zentrale Ölheizung, stammt aus dem Jahre 1991. Neue, doppelverglaste Kunststoff-Fenster wurden im Jahr 2006 eingesetzt. Für Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Auch die hellen Kellerräume bieten ausreichend Abstellmöglichkeiten und runden das Platzangebot ab. Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Pfarrkirchen. Einkaufsmöglichkeiten sind ohne großen Aufwand zu Fuß erreichbar, was einen bequemen Alltag verspricht. Ebenso befinden sich Bushaltestellen in der Nähe, die eine Anbindung an den lokalen und überregionalen Verkehr sicherstellen, sodass auch Pendler ohne großen Aufwand ihren täglichen Verpflichtungen nachkommen können. Die Immobilie besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und die zweckmäßige Ausstattung, auch wenn hierbei einfache Standards gewählt wurden. Die Käufer Provision beträgt lediglich 1,785 % (inkl. MwSt.). Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die ein beständiges Zuhause mit solider Grundausstattung suchen und Raum für eigene Gestaltungsvorstellungen wünschen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem ansprechenden Wohnobjekt zu machen.

??????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

???????????????? ???? ?????????

- Gemütlicher Bungalow
  - Überdachte Südterrasse mit Ausblick
  - Große Wohnküche mit direktem Zugang zur Terrasse
  - Wohnzimmer mit Aussicht
  - 2 Schlafzimmer
  - Bad mit Dusche und Badewanne
  - Separates WC
  - Einzelgarage + zusätzlichem Stellplatz
  - Helle Kellerräume
- Sanierungen: Dachgeschossdecke gedämmt, Ölheizung von 1991, neue Kunststofffenster (Doppelverglast) von 2006

??????? ?????????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

## ??? ??? ??? ???????????

Das angebotene Haus liegt in Ortsteil Reichenberg, einer der begehrtesten Lagen von Pfarrkirchen. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich Bushaltestellen in der Nähe, was eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gewährleistet. Die Kreisstadt Pfarrkirchen, malerisch gelegen im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn, besticht durch ihre perfekte Mischung aus traditionellem Charme und modernem Stadtleben. Mit rund 12.640 Einwohnern und einer Fläche von etwa 52 km<sup>2</sup> bietet die Stadt alle Vorteile einer gut ausgestatteten Kreisstadt. Pfarrkirchen verfügt über ein umfassendes Bildungsangebot, das neben einer Grund-, Mittel- und Realschule auch ein Gymnasium sowie den European Campus Rottal-Inn umfasst, welcher als Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf (THD) dient. Für Ihre medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens gesorgt: Mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Stadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten. Sportbegeisterte genießen die Angebote wie Schwimmbad, Tennis, Reiten, Radfahren, Bowling und Fußball. Verkehrstechnisch ist Pfarrkirchen hervorragend angebunden. Die B 388 führt direkt durch die Stadt und verbindet Sie mit dem 50 km entfernten Passau und der 125 km entfernten Landeshauptstadt München. Die nächste Autobahn, die A94, erreichen Sie in etwa 30 Minuten, was eine Fahrzeit von ungefähr 1 Stunde und 35 Minuten nach München ermöglicht. Die idyllische Lage am Fluss Rott, eingebettet in die sanften Hügel des tertiären Isar-Inn-Hügellandes, sorgt für eine attraktive Landschaft und hohe Lebensqualität. Die homogene Bebauung erstreckt sich über die Höhen des Galgenbergs und Gartlbergs bis zum Reichenberg. Pfarrkirchen ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern bietet durch seine Vielfalt an Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten auch eine hohe Lebensqualität. Lassen Sie sich von der einzigartigen Kombination aus Tradition und Moderne in einer der schönsten Regionen Bayerns begeistern!

??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 413.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25172005 - 84347 Pfarrkirchen – Reichenberg, Niederbayern

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Ronny Lorenz

---

Stadtplatz 39 ?????????? Rottal-Inn  
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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