

Pfarrkirchen / Schwarzenstein

# Doppelhaushälfte nahe Pfarrkirchen

Αριθμός ακινήτου: 26172014



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

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 825 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 150 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 150 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Με μια ματιά

|                           |                        |                       |   |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|---|
| Αριθμός ακινήτου          | 26172014               | Τιμή ενοικίου         | 825 EUR   |
| Επιφάνεια                 | ca. 150 m <sup>2</sup> | Πρόσθετες<br>δαπάνες  | 125 EUR   |
| Σχήμα στέγης              | Στεγανωτική οροφή      | Έτος ανακαίνισης      | 2015  |
| Δωμάτια                   | 5                      | Μέθοδος<br>κατασκευής | Στερεό  |
| Κατάσταση του<br>ακινήτου | 4                      | Έπιπλα                | WC επισκεπτών,<br>Τζάκι, Κήπος,<br>Εντοιχιζόμενη<br>κουζίνα |
| τουαλέτα                  | 2                      |                       |   |
| Έτος κατασκευής           | 1968                   |                       |   |

Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Ενεργειακά δεδομένα

|                                     |                    |  |                             |
|-------------------------------------|--------------------|--|-----------------------------|
| Συστήματα θέρμανσης                 | Κεντρική θέρμανση  | Πιστοποιητικό ενέργειας                                | BEDARF                      |
| Πηγή ενέργειας                      | Υγροποιημένο αέριο | Τελική ζήτηση ενέργειας                                | 190.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 27.04.2036         | Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης                         | F                           |
|                                     |                    | Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1968                        |

Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Μια πρώτη εντύπωση

### Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte bietet auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche großzügigen Platz für Familien oder Paare mit erhöhtem Raumbedarf. Das 1968 errichtete und zuletzt 2015 umfassend modernisierte Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und solider Bausubstanz.

### Erdgeschoss

Das Erdgeschoss empfängt mit einem angenehm geschnittenen Wohnzimmer sowie Schlafzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über ausreichend Arbeits- und Staufläche. Ein separater Speis ergänzt die Küche als praktischer Vorratsraum – ein Merkmal, das im Alltag schnell seinen Wert beweist. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch einen Hauswirtschaftsraum sowie ein Duschbad mit WC.

### Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Schlafzimmer, die je nach Bedarf als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Wannenbad mit WC auf dieser Ebene sorgt für Flexibilität und Komfort im täglichen Ablauf. Die Aufteilung mit zwei vollwertigen Sanitärbereichen auf beiden Etagen macht das Haus besonders flexibel.

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 großzügige Doppelhaushälfte mit zwei Bädern, Einbauküche und ruhiger Naturlage. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Doppelhaushälfte

Erdegeschoss

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit Einbauküche
- Duschbad und WC
- Speis
- Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss

- 3 Schlafzimmer
- Wannenbad mit WC

Gartennutzung möglich

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

Wasser - ist direkt mit dem örtlichem Anbieter abzuschließen

Staffelmietvertrag alle 3 Jahre Kaltmiete +20,-€

**Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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