

Pfarrkirchen

Bovítési potenciállal rendelkező ikerház Pfarrkirchenben

VP azonosító: 25172009



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 200 m²

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Áttekintés

VP azonosító	25172009
Hasznos lakótér	ca. 140 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1904

Vételár	250.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.08.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	290.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1904

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



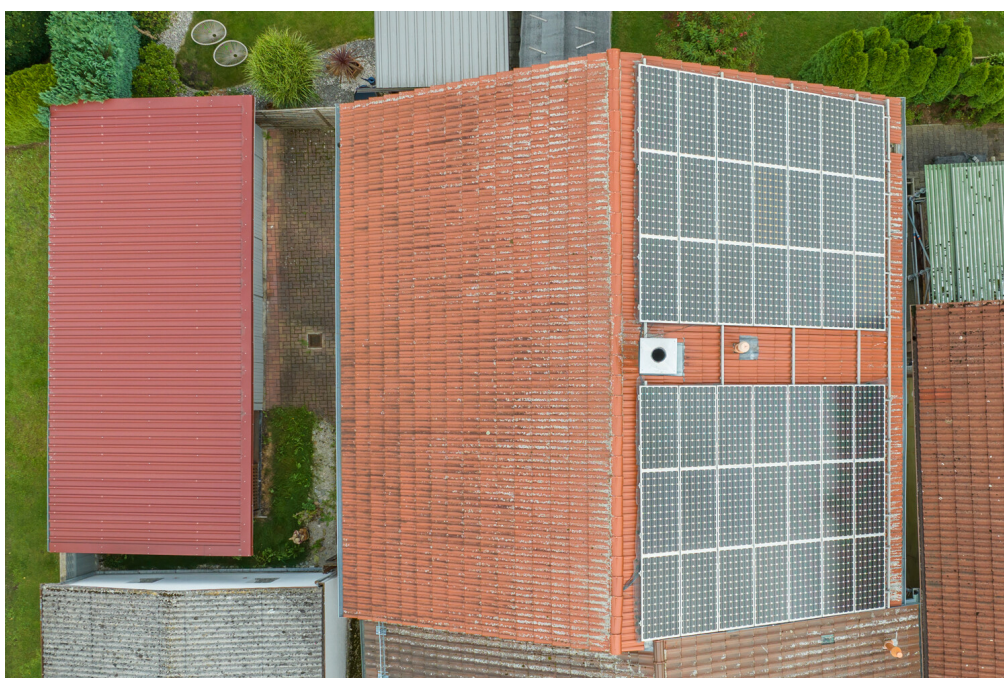
VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az ingatlan



VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Az első benyomás

Ez az eredetileg 1904-ben épült ikerház egy körülbelül 212 m²-es telken fekszik, és körülbelül 140 m² lakóteret kínál, amely bőséges teret biztosít a különféle életstílusok számára. A ház öt szobából és egy konyhából áll, beleértve három jól arányos hálósobát és két fürdoszobát. Belépéskor egy világos és barátságos elosztó fogadja, amely közvetlenül a tágas nappaliba és a hozzá tartozó dolgozószobába vezet a földszinten. A nappaliban található fatüzelésű kályha otthonos meleget és kellemes hangulatot biztosít. A földszinten egy funkcionális konyha és egy fürdoszoba is található, amelyet a korábbi felújítások során modernizáltak. Egy tömör fa lépcső vezet az emeletre, ahol három csendes hálósoba és egy másik fürdoszoba található. Az emeleten található kandallósatlakozás további lehetőségeket kínál a szobák testreszabására és a fűtési rendszer bővítésére. A padlás 1996-ban épült, és körülbelül 80 m²-es alapterületével vonzó bővítési lehetőségeket kínál – például további lakó- vagy dolgozóterként. Az egész házat a már elvégzett karbantartási és modernizációs intézkedések jellemzik. 1996-ban a tetőtér átalakítása mellett felújították az elektromos rendszert, a víz- és fűtőcsöveket, beleértve a radiátorokat is, valamint energiatakarékos, dupla üvegezésű PVC ablakokat és új ajtókat szereltek be. Az 1997-es homlokzat teljes homlokzatfelújítása tovább hozzájárul az energiahatékonysághoz, míg a tetőt, beleértve az új tetőszerkezetet is, 2008-ban cserélték ki. 2018 óta modern gázfűtési rendszert telepítettek a központi fűtéshez. A berendezési tárgyak és szerelvények általános minősége alapvetően mondható; mindazonáltal minden lakótér jól karbantartott és funkcionálisan kialakított. Kívül egy tágas, új tetővel ellátott muhely található, amely egyéni hobbi vagy kézműves tevékenységeket tesz lehetővé. A házhoz tartozó nagy fészer jelentősen megnöveli a hasznos és tárolóteret. Különösen figyelemre méltó a fotovoltaikus rendszer, amely jelenleg évente körülbelül 5000 kWh-t termel, ami hosszú távon segít csökkenteni az energiaköltségeket. Ez az ikerház lenyűgözi a jól megtervezett alaprajzával és a tetőtérben rejlő jelentős bővítési lehetőségekkel. Minden szükséges felújítás már befejeződött, így azonnal elkezdheti megvalósítani saját lakberendezési elképzeléseit. Ezzel az ingatlannal egy sokoldalú otthonra tehet szert, amely rugalmasan alkalmazkodik az Ön személyes igényeihez, és számos praktikus funkcióval büszkélkedhet. Javasoljuk, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy személyesen is meggyőződhesen az ingatlan kínálta lehetőségekről.

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Részletes felszereltség

Doppelhaushälfte

Schwedenofen im Wohnzimmer EG

Kaminanschluss im OG möglich

PV Anlage aktueller Ertrag ca. 5.000 kWh

Werkstadt mit neuem Dach

Großer Schuppen am Haus

Dachgeschoss ca. 80m² als Ausbaupotential

Sanierungen

1996

Aufstockung/Höherlegung Dachgeschoss

Kunststofffenster Doppelverglast

Neue Türen

Bäder

Erneuerung Elektro-, Wasser- und Heizleitungen sowie Heizkörper

1997

Vollwärmeschutz Fassade

2008

Neues Dach inkl. Dachstuhl

2018

neue Gasheizung

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Minden a helyszínról

Das angebotene Haus liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Zudem befinden sich der Bahnhof sowie die Bushaltestelle in der Nähe, was eine Anbindung nach München, Passau, Regensburg, Landshut und vielen anderen Städten in Bayern 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 km² 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!

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 290.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

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.

VP azonosító: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen

Tel.: +49 8561 - 98 59 938

E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com