

Pfarrkirchen / Schwarzenstein

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

Codice oggetto: 26172013



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

PREZZO D'AFFITTO: 400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## A colpo d'occhio

|                     |                             |                                       |  |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>26172013</b>             | Prezzo d'affitto                      | <b>400 EUR</b>   |
| Superficie netta    | <b>ca. 50 m<sup>2</sup></b> | Costi aggiuntivi                      | <b>85 EUR</b>  |
| Vani                | <b>2</b>                    | Appartamento                          | <b>Piano</b>   |
| Camere da letto     | <b>1</b>                    | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | <b>2015</b>  |
| Bagni               | <b>1</b>                    | Stato dell'immobile                   | <b>Curato</b>  |
| Anno di costruzione | <b>1968</b>                 | Tipologia costruttiva                 | <b>massiccio</b>   |
|                     |                             | Caratteristiche                       | <b>Giardino / uso<br/>comune, Cucina<br/>componibile</b> |

**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Dati energetici

|   |                      |   |   |
|---|----------------------|---|---|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> | Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas liquido</b>   | Consumo energetico                                    | <b>190.70 kWh/m<sup>2</sup>a</b>        |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>27.04.2036</b>    | Classe di efficienza energetica                       | <b>F</b>                                |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1968</b>                             |

Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Dettagli dei servizi**

**- 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,-€**

**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.

**Codice oggetto: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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