

Pfarrkirchen / Schwarzenstein

# Doppelhaushälfte nahe Pfarrkirchen

**Codice oggetto: 26172014**



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

**PREZZO D'AFFITTO: 825 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 150 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26172014 - 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: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26172014	Prezzo d'affitto	825 EUR
Superficie netta	ca. 150 m <sup>2</sup>	Costi aggiuntivi	125 EUR
Tipologia tetto	a due falde	Casa	Porzioni di bifamiliari
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2015
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1968	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## La proprietà



Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Una prima impressione

### 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.

**Codice oggetto: 26172014 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Dettagli dei servizi

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,-€

**Codice oggetto: 26172014 - 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: 26172014 - 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)