

Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Pfarrkirchen

????????? ??????????: 24172008



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 118,43 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 426 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

???????? ??????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24172008	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 118,43 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	5	????? ???????????????	2009
???????????????? ???	2	??????????	?????????
????????????		????????????????	
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1940	??????	
?????? ?????????????	1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	????????? ??????????	????????? ??????????	281.40 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	???????????????	
???????????????	13.05.2034	???????????????	H
?????????????????????		???????????????????	
?????????? ???		???????????????	
????? ??????????????	???????		

??????? ????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ????????



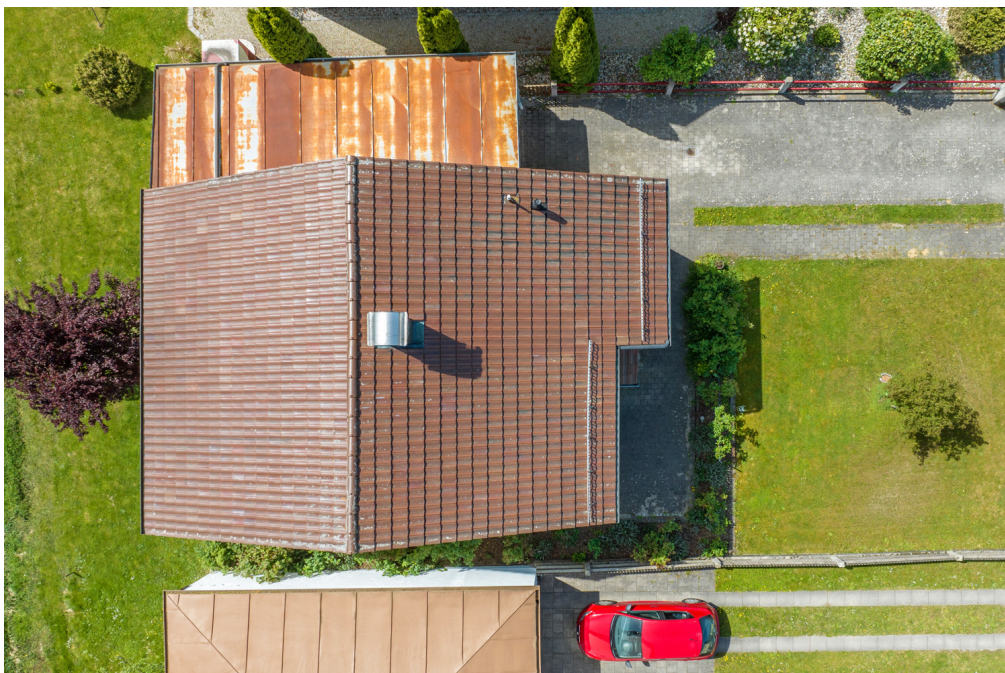
???????? ?????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ?????????



???????? ?????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ?????????



???????? ??????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ?????????



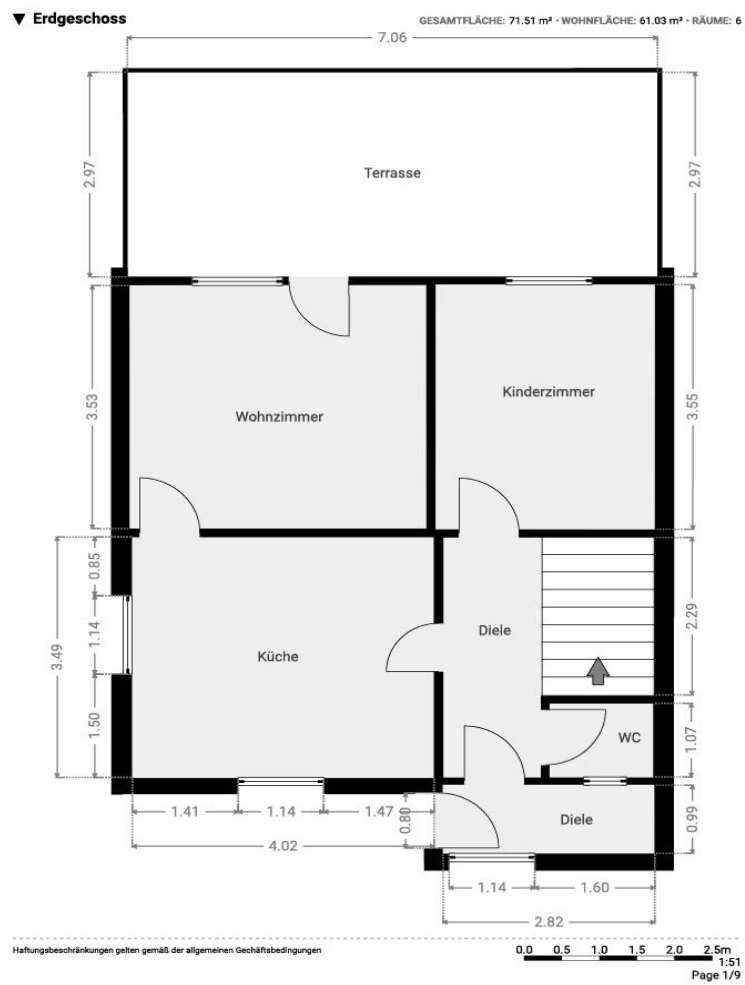
??????? ???????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

?? ????????



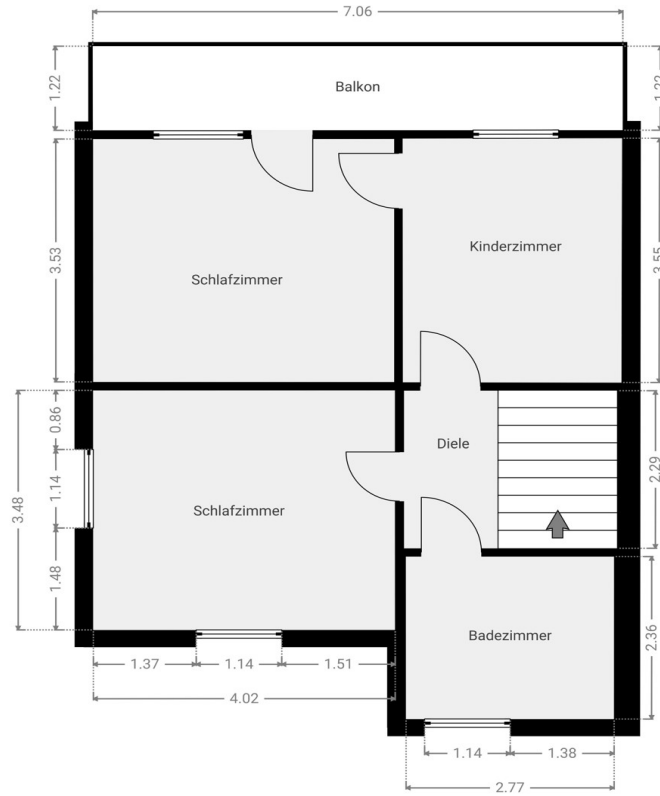
??????? ????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

???????

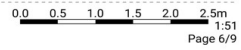


▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 60.11 m² • WOHNFLÄCHE: 55.81 m² • RÄUME: 5



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen



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

??????? ???????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1940 befindet sich in einer ruhigen Lage mit Blick ins Grüne und bietet eine Wohnfläche von ca. 118,43 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 426 m<sup>2</sup>. Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, 1 Arbeitszimmer und 1 Badezimmer und Gäste-WC im Erdgeschoss. Ein sonniger Balkon und eine Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein. Im Jahr 2009 wurde die Immobilie umfassend modernisiert, darunter die Erneuerung der Heizleitungen und Heizkörper, der Einbau eines Schwedenofens, die Erneuerung der Fenster, die Sanierung des Badezimmers sowie der Einbau einer hochwertigen Einbauküche. Zudem wurde eine neue Gas-Brennwerttherme im Jahr 2023 installiert. Besonders hervorzuheben ist der funktionierende Holz-Backofen-Herd in der Küche, der rustikalen Charme mit modernem Komfort verbindet. Der großzügige Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und ist mit einem Fenster versehen. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie Außenstellplätze in der Einfahrt, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Ein Keller ist nicht vorhanden. Die Immobilie punktet auch durch ihre gute Lage. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar und der Tennisclub sowie ein Freizeit- und Sportzentrum befinden sich fußläufig. Die Rottschleife und das Schwimm-/Erlebnisbad laden im Sommer zum Spaß haben ein. Insgesamt bietet diese Immobilie eine solide Ausstattung in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage. Durch die Sanierungen in den letzten Jahren ist das Haus in einem guten Zustand und bietet sowohl Wohnkomfort als auch Potenzial zur individuellen Gestaltung. Ideal für Familien oder Paare, die ein behagliches Zuhause suchen. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Einfamilienhaus mit Charme sind, könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ???????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

- ruhige Lage direkt am Feld
- sonnige Terrasse und Balkon
- neue Gas-Brennwerttherme von 2023
- funktionierender Holz-Backofen-Herd in der Küche
- großzügiger Dachboden als Ausbaureserve
- Garage und Stellplätze in der Einfahrt
- kein Keller

Folgende Sanierungen wurden in 2009 durchgeführt

- Erneuerung Heizleitungen und Heizkörper
- Schwedenofen
- Erneuerung Fenster
- Sanierung Bad
- Parkett in diverse Räumen erneuert
- obere Geschossdecke zum Dachboden 2 fach gedämmt
- Einbauküche
- Neuanlage der Außenanlagen inkl. Gartenzaun
- diverse Neuanpflanzungen im Garten



??????? ???????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

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 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!

??????? ???????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 281.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

???????? ??????????: 24172008 - 84347 Pfarrkirchen – Pfarrkirchen

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

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

Nancy Lorenz

---

Stadtplatz 39 ????????????? Rottal-Inn

E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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