Pfarrkirchen

Großzügige Doppelhaushälfte mit Ausbaupotential und Werkstatt

Objektnummer: 25172009



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 200 m²

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	25172009
Wohnfläche	ca. 140 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1904

Kaufpreis	250.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	290.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1904

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

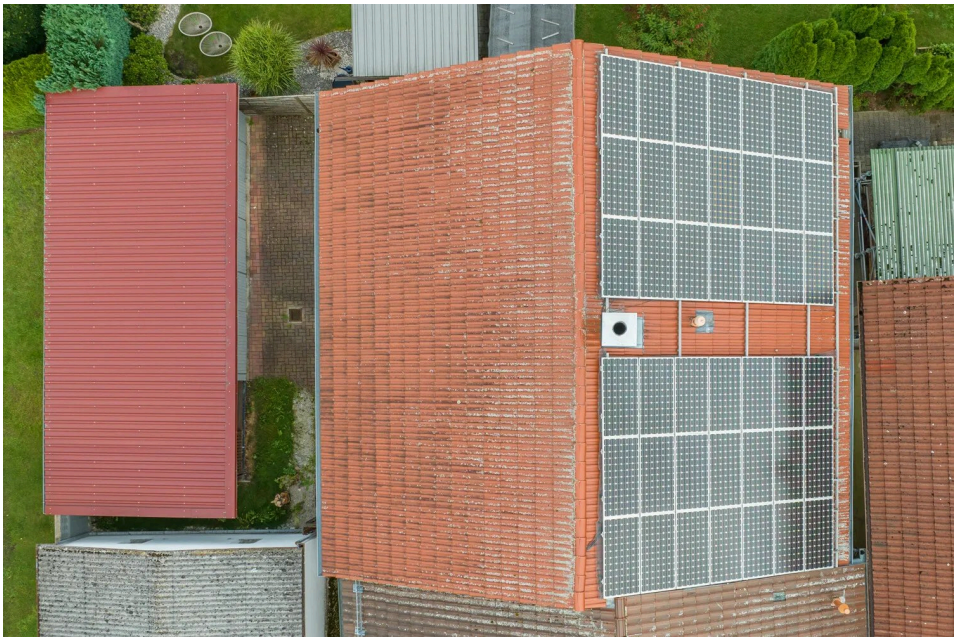
Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Ein erster Eindruck

Die angebotene Doppelhaushälfte, ursprünglich 1904 errichtet, präsentiert sich heute auf einem ca. 212 m² großen Grundstück mit einer Wohnfläche von rund 140 m² und bietet ein überzeugendes Raumangebot für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Das Haus verteilt sich über insgesamt fünf Zimmer plus Küche, darunter drei gut zugeschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie der freundliche und helle Eingangsbereich, von dem aus Sie unmittelbar in das großzügige Wohnzimmer und angrenzende Arbeitszimmer des Erdgeschosses gelangen. Im Wohnzimmer sorgt ein Schwedenofen für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnambiente. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch eine funktionale Küche sowie ein Badezimmer, welches bereits im Rahmen früherer Sanierungsmaßnahmen modernisiert wurde. Eine massiv ausgeführte Holztreppe führt in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei ruhige Schlafräume und ein weiteres Bad. Ein Kaminanschluss im Obergeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten zur individuellen Raumgestaltung und zur Erweiterung des Heizkonzeptes. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1996 aufgestockt bzw. erhöht und stellt mit einer Fläche von ca. 80 m² ein attraktives Ausbaupotenzial bereit – beispielsweise als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich.

Das gesamte Haus zeichnet sich durch die bereits durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus. So wurde 1996 neben dem Ausbau des Dachgeschosses auch die Elektrik, die Wasser- und Heizleitungen samt Heizkörper erneuert sowie energiesparende, doppelt verglaste Kunststofffenster und neue Türen eingebaut. Ein Vollwärmeschutz der Fassade aus dem Jahr 1997 trägt zusätzlich zur Energieeffizienz bei, während das Dach 2008 samt neuem Dachstuhl erneuert wurde. Für die zentrale Wärmeversorgung ist seit 2018 eine moderne Gasheizung installiert. Die Ausstattungsqualität ist insgesamt als einfach zu bezeichnen – dennoch sind sämtliche Wohnbereiche gepflegt und funktional gestaltet

Im Außenbereich befindet sich eine geräumige Werkstatt mit neuem Dach, die individuelle Hobbys oder handwerkliche Aktivitäten unterstützt. Ein großer Schuppen am Haus erweitert die Nutz- und Abstellmöglichkeiten erheblich. Besonders hervorzuheben ist die Photovoltaikanlage, die einen aktuellen Ertrag von etwa 5.000 kWh pro Jahr liefert und so hilft, Energiekosten langfristig zu senken.

Die Doppelhaushälfte besticht durch ihre durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein umfassendes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss. Alle relevanten Sanierungen wurden bereits vorgenommen, sodass direkt mit den eigenen Wohnideen gestartet werden kann. Mit dieser Immobilie sichern Sie sich ein vielseitiges Zuhause, das sich flexibel an Ihre persönlichen Ansprüche anpassen lässt und über zahlreiche praktische Details

verfügt. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieses Angebots zu machen.

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ronny Lorenz

Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen
Tel.: +49 8561 - 98 59 938
E-Mail: rottal.inn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com