Pfarrkirchen

Semi-detached house with expansion potential in Pfarrkirchen

Property ID: 25172009



PURCHASE PRICE: 250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 200 m^2

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

At a glance

Property ID	25172009
Living Space	ca. 140 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1904

Purchase Price	250.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	28.08.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	290.3 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1904

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

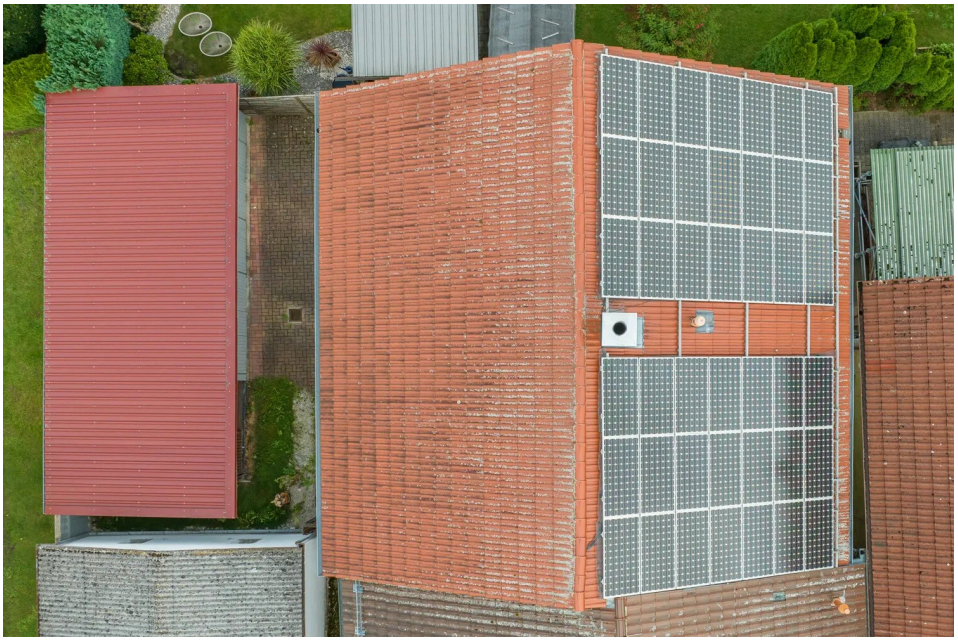
The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

A first impression

This semi-detached house, originally built in 1904, sits on a plot of approximately 212 m² and offers around 140 m² of living space, providing ample room for a variety of lifestyles. The house comprises five rooms plus a kitchen, including three well-proportioned bedrooms and two bathrooms. Upon entering, you are greeted by a bright and welcoming entrance hall, which leads directly into the spacious living room and adjoining study on the ground floor. A wood-burning stove in the living room provides cozy warmth and a pleasant atmosphere. The ground floor also includes a functional kitchen and a bathroom, which has been modernized in previous renovations. A solid wooden staircase leads to the upper floor, where you will find three quiet bedrooms and another bathroom. A fireplace connection on the upper floor offers additional possibilities for customizing the rooms and expanding the heating system. The attic was added in 1996 and, with an area of approximately 80 m², offers attractive expansion potential – for example, as additional living or working space. The entire house is characterized by the maintenance and modernization measures already carried out. In 1996, in addition to the attic conversion, the electrical system, water and heating pipes including radiators were renewed, and energy-efficient, double-glazed PVC windows and new doors were installed. Full thermal insulation of the facade from 1997 further contributes to energy efficiency, while the roof, including a new roof truss, was replaced in 2008. A modern gas heating system has been installed for central heating since 2018. The overall quality of the fixtures and fittings can be described as basic; nevertheless, all living areas are well-maintained and functionally designed. Outside, there is a spacious workshop with a new roof, which supports individual hobbies or craft activities. A large shed attached to the house significantly expands the usable and storage space. Of particular note is the photovoltaic system, which currently generates approximately 5,000 kWh per year, helping to reduce energy costs in the long term. This semi-detached house impresses with its well-designed floor plan and extensive expansion potential in the attic. All relevant renovations have already been completed, allowing you to immediately begin implementing your own living ideas. With this property, you secure a versatile home that can be flexibly adapted to your personal needs and boasts numerous practical features. We encourage you to arrange a viewing appointment to see for yourself the possibilities this property offers.

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Details of amenities

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

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

All about the location

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!

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Other information

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 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.

Property ID: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ronny Lorenz

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com