Pfarrkirchen

Maison jumelée avec potentiel d'agrandissement à Pfarrkirchen

CODE DU BIEN: 25172009



PRIX D'ACHAT: 250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m^2

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25172009
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1904

Prix d'achat	250.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	28.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	290.3 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1904

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

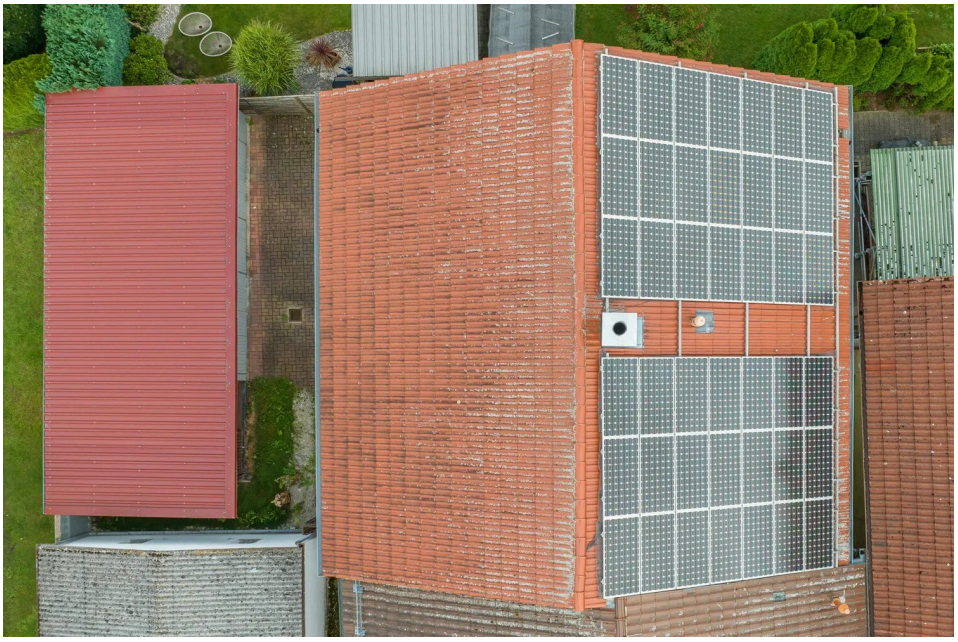
La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La propriété





CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Une première impression

Cette maison jumelée, construite en 1904, est implantée sur un terrain d'environ 212 m² et offre une surface habitable d'environ 140 m², permettant ainsi une grande flexibilité d'aménagement. Elle comprend cinq pièces, une cuisine, trois chambres spacieuses et deux salles de bains. Dès l'entrée, un hall lumineux et accueillant dessert un vaste séjour et un bureau attenant au rez-de-chaussée. Un poêle à bois y diffuse une chaleur agréable. Le rez-de-chaussée comprend également une cuisine fonctionnelle et une salle de bains, modernisée lors de précédentes rénovations. Un escalier en bois massif mène à l'étage, où se trouvent trois chambres et une autre salle de bains. Un raccordement pour cheminée à l'étage offre des possibilités d'aménagement supplémentaires et permet d'étendre le système de chauffage. Les combles, aménagés en 1996, offrent une surface d'environ 80 m² et un potentiel d'extension intéressant, pouvant servir d'espace de vie ou de bureau supplémentaire. L'ensemble de la maison se caractérise par les travaux d'entretien et de modernisation déjà effectués. En 1996, outre l'aménagement des combles, l'installation électrique, la plomberie et le chauffage (y compris les radiateurs) ont été rénovés, et des fenêtres et portes neuves en PVC double vitrage à haute performance énergétique ont été installées. L'isolation thermique complète de la façade, réalisée en 1997, contribue également à l'efficacité énergétique, tandis que la toiture, y compris la charpente, a été refaite en 2008. Un système de chauffage central au gaz moderne a été installé en 2018. La qualité générale des équipements est simple ; néanmoins, toutes les pièces à vivre sont bien entretenues et fonctionnelles. À l'extérieur, un atelier spacieux, doté d'une toiture neuve, permet de s'adonner à des loisirs ou à des activités manuelles. Un grand abri de jardin attenant à la maison augmente considérablement l'espace habitable et de rangement. À noter tout particulièrement le système photovoltaïque, qui produit actuellement environ 5 000 kWh par an, contribuant ainsi à réduire les coûts énergétiques à long terme. Cette maison jumelée séduit par son agencement bien pensé et son important potentiel d'aménagement des combles. Tous les travaux de rénovation nécessaires ont déjà été réalisés, vous permettant ainsi de concrétiser immédiatement vos projets d'aménagement. Ce bien vous offre une maison polyvalente, adaptable à vos besoins et dotée de nombreux atouts pratiques. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même tout le potentiel de cette propriété.

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Lorenz

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com