Pfarrkirchen

Casa bifamiliare con possibilità di ampliamento a Pfarrkirchen

Codice oggetto: 25172009



PREZZO D'ACQUISTO: 250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m²

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25172009
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1904

Prezzo d'acquisto	250.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	290.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1904

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

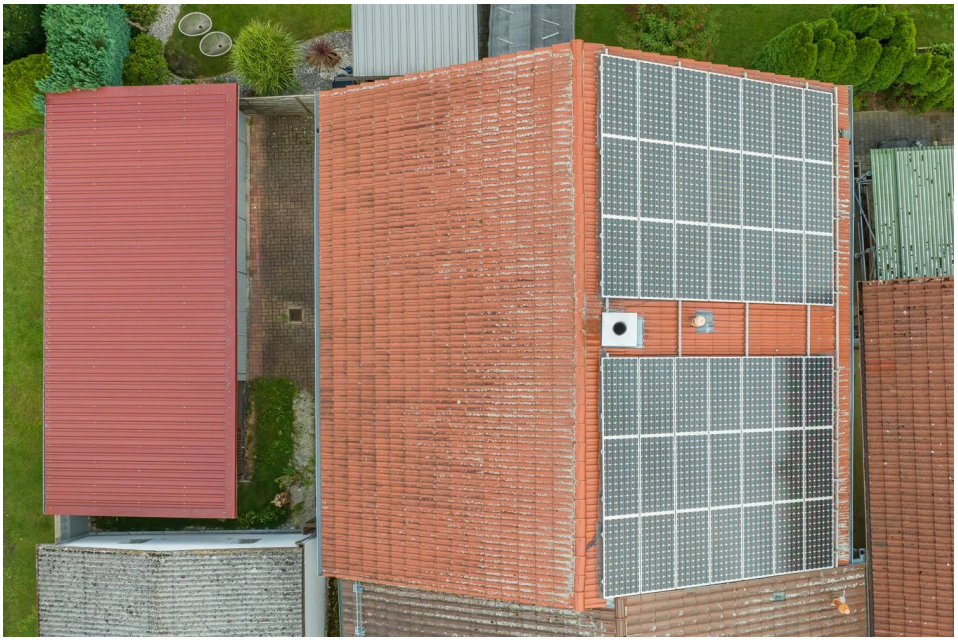
La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

La proprietà





Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, originariamente costruita nel 1904, sorge su un terreno di circa 212 m² e offre circa 140 m² di superficie abitabile, offrendo ampio spazio per una varietà di stili di vita. La casa è composta da cinque stanze più una cucina, tra cui tre camere da letto ben proporzionate e due bagni. Entrando, si viene accolti da un luminoso e accogliente ingresso, che conduce direttamente all'ampio soggiorno e allo studio adiacente al piano terra. Una stufa a legna nel soggiorno garantisce un calore accogliente e un'atmosfera piacevole. Il piano terra comprende anche una cucina funzionale e un bagno, che è stato modernizzato in precedenti ristrutturazioni. Una solida scala in legno conduce al piano superiore, dove si trovano tre tranquille camere da letto e un altro bagno. Un collegamento al camino al piano superiore offre ulteriori possibilità di personalizzazione degli ambienti e di ampliamento dell'impianto di riscaldamento. La soffitta è stata aggiunta nel 1996 e, con una superficie di circa 80 m², offre un interessante potenziale di ampliamento, ad esempio come ulteriore spazio abitativo o di lavoro. L'intera casa è caratterizzata dagli interventi di manutenzione e ammodernamento già eseguiti. Nel 1996, oltre alla ristrutturazione del sottotetto, sono stati rinnovati l'impianto elettrico, le tubature dell'acqua e del riscaldamento, compresi i radiatori, e sono state installate finestre in PVC a risparmio energetico con doppi vetri e nuove porte. L'isolamento termico completo della facciata, realizzato nel 1997, contribuisce ulteriormente all'efficienza energetica, mentre il tetto, inclusa una nuova capriata, è stato sostituito nel 2008. Dal 2018 è installato un moderno impianto di riscaldamento a gas per il riscaldamento centralizzato. La qualità complessiva degli infissi e degli accessori può essere definita essenziale; tuttavia, tutte le zone giorno sono ben tenute e progettate in modo funzionale. All'esterno, si trova un'ampia officina con un nuovo tetto, ideale per hobby o attività artigianali. Un ampio capannone annesso alla casa amplia notevolmente lo spazio utilizzabile e lo spazio di stoccaggio. Di particolare rilievo è l'impianto fotovoltaico, che attualmente genera circa 5.000 kWh all'anno, contribuendo a ridurre i costi energetici a lungo termine. Questa casa bifamiliare colpisce per la sua planimetria ben progettata e l'ampio potenziale di ampliamento del sottotetto. Tutti i lavori di ristrutturazione sono già stati completati, consentendovi di iniziare subito a realizzare i vostri progetti abitativi. Con questa proprietà, vi assicurerete una casa versatile, che può essere adattata in modo flessibile alle vostre esigenze personali e vanta numerose caratteristiche pratiche. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla per constatare di persona le possibilità che questa proprietà offre.

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25172009 - 84347 Pfarrkirchen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com