Pfarrkirchen

Terraced house with 4 bedrooms in a quiet location

Property ID: 25172012



PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121 m^2 • ROOMS: 6 • LAND AREA: 215 m^2

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

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

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

At a glance

Property ID	25172012
Living Space	ca. 121 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	365.000 EUR
House	Mid-terrace house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 21 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.10.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	56.7 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

The property





Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

The property





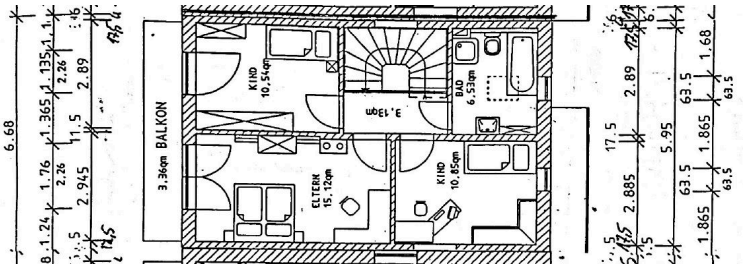
Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

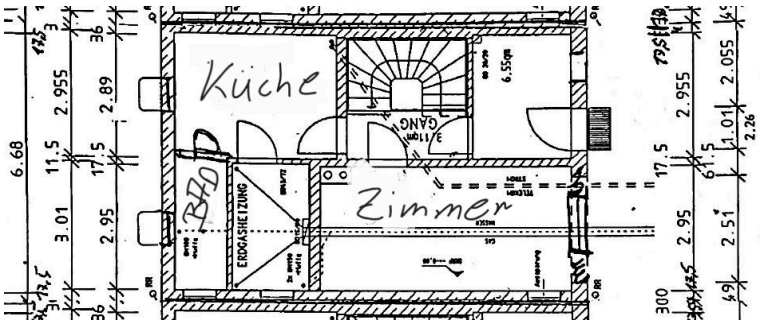
The property

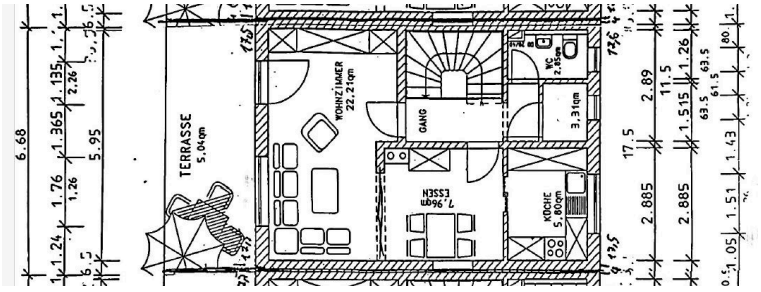


Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

A first impression

This inviting terraced house, with approximately 120 m² of living space and a plot size of about 215 m², offers you and your family a variety of possibilities. Completed in 2000, the house impresses with its well-designed layout and excellent overall condition. Spread over three floors, it features a total of six rooms. The current layout includes four bedrooms, a living room, and a separate dining room that provides ample space for entertaining. Two fully equipped kitchens allow for flexible living arrangements, such as multi-generational living or the integration of a home office. Two bathrooms and a guest WC further enhance comfort and flexibility, especially for larger households. On the first floor, in addition to the spacious living room, you'll find the practical dining room and the adjacent main kitchen – ideal for everyday life and shared meals. A guest WC is also conveniently located on this floor. Windows provide plenty of natural light and a lovely view of the terrace and garden, which are accessible from the living room. This private outdoor space invites you to relax and enjoy leisurely hours outdoors. On the second floor and the ground floor, you will find a total of four bedrooms, some with access to a balcony, offering a variety of design possibilities – whether as children's rooms, offices, or guest rooms. The house also features two bathrooms, one with a bathtub, and both with showers and timeless fixtures, ensuring a high level of comfort. A separate garage and an additional parking space complete the offering, making parking a breeze. This terraced house is located in an established residential area characterized by quiet streets, a friendly neighborhood, and proximity to shops, schools, and kindergartens. Bus and train connections are also easily accessible, facilitating daily commutes and leisure activities. With its high-quality construction, pleasant and functional layout, and well-maintained condition, this property is ideal for families, couples, or anyone who appreciates spacious living with a practical design in a desirable location. We would be happy to provide you with further information and invite you to a no-obligation viewing – see for yourself what this house has to offer! We look forward to hearing from you.

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Details of amenities

Ausstattung
-Reihenmittelhaus auf 3 Etagen
-6 Zimmer / 4 Schlafzimmer / 1 Wohnzimmer / 1 Esszimmer
-2 Küchen
-2 Bäder + Gäste-WC.
-Separate Garage mit zusätzlichem Stellplatz

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

All about the location

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Stadtteil Gehring der Kreisstadt Pfarrkirchen im niederbayerischen Landkreis Rottal-Inn. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und moderner Bebauung. Hier wohnt man ruhig und naturnah – und profitiert dennoch von der hervorragenden Infrastruktur der Stadt. Die Lage verbindet angenehme Wohnumgebung mit optimaler Erreichbarkeit des Stadtzentrums und der wichtigsten Einrichtungen des täglichen Lebens.

Pfarrkirchen überzeugt durch seine gelungene Mischung aus traditionellem Charme und modernem Stadtleben. Mit rund 12.600 Einwohnern bietet die Kreisstadt alles, was man sich zum komfortablen Wohnen wünscht: vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants, ein lebendiges Vereinsleben sowie ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Die idyllische Lage am Fluss Rott, eingebettet in die sanften Hügel des Isar-Inn-Hügellandes, sorgt für eine besonders hohe Lebensqualität.

Das Bildungsangebot in Pfarrkirchen ist hervorragend. Neben Grund-, Mittel-, Real- und Gymnasium befindet sich hier auch der European Campus Rottal-Inn, eine Außenstelle der Technischen Hochschule Deggendorf, die der Stadt ein junges, internationales Flair verleiht. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Kinderkrippen in der Stadt und den Ortsteilen zur Verfügung – kurze Wege, sichere Schulverbindungen und eine verlässliche Betreuung sind hier selbstverständlich.

Auch die medizinische Versorgung ist erstklassig. Zahlreiche Arztpraxen, Fachärzte und das Kreiskrankenhaus Pfarrkirchen gewährleisten eine umfassende Betreuung in unmittelbarer Nähe.

Freizeit und Erholung werden in Pfarrkirchen großgeschrieben: Das Angebot reicht von Schwimmbad, Tennis, Reiten, Bowling und Fußball bis zu weitläufigen Rad- und Wanderwegen in der umliegenden Natur. Besonders beliebt sind auch die Veranstaltungen im Stadtpark und auf dem Volksfestplatz, die das ganze Jahr über für Abwechslung sorgen.

Verkehrstechnisch ist Pfarrkirchen hervorragend angebunden. Die Bundesstraße B388 führt direkt durch die Stadt und verbindet sie mit Passau (ca. 50 km) und der Landeshauptstadt München (ca. 125 km). Die Autobahn A94 ist in rund 30 Minuten erreichbar, was eine Fahrzeit von etwa 1 Stunde 35 Minuten nach München ermöglicht. Der Bahnhof Pfarrkirchen bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen nach Mühldorf, Landshut und Passau.

Der Stadtteil Gehring steht für ruhiges, angenehmes Wohnen mit Nähe zur Natur und gleichzeitig bester Erreichbarkeit. Hier lässt sich das Leben genießen – mit kurzen

Wegen in die Stadt, moderner Infrastruktur und einer Umgebung, die urbanen Komfort und ländliche Gelassenheit perfekt vereint.

Property ID: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 56.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 25172012 - 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