Pfarrkirchen

# Μονοκατοικία με 4 υπνοδωμάτια σε ήσυχη τοποθεσία

*Αριθμός ακινήτου: 25172012*



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 365.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 121 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 215 m²

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25172012 |
| Επιφάνεια | ca. 121 m² |
| Σχήμα στέγης | Στεγανωτική οροφή |
| Δωμάτια | 6 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 4 |
| τουαλέτα | 2 |
| Έτος κατασκευής | 2000 |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Γκαράζ |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 365.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Χρησιμοποιήσιμος χώρος | ca. 21 m² |
| Έπιπλα | Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 24.10.2035 |
| Πηγή ενέργειας | Αέριο |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | VERBRAUCH |
| Τελική κατανάλωση ενέργειας | 56.7 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | B |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 2000 |

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Το ακίνητο





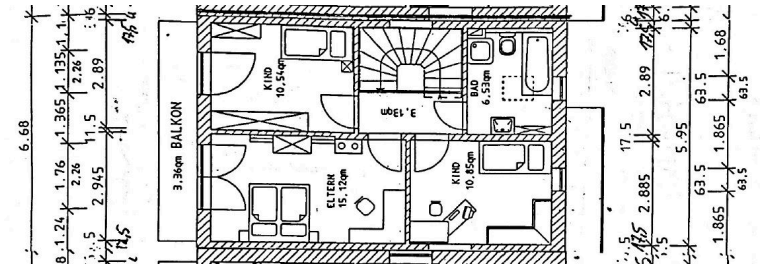
Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

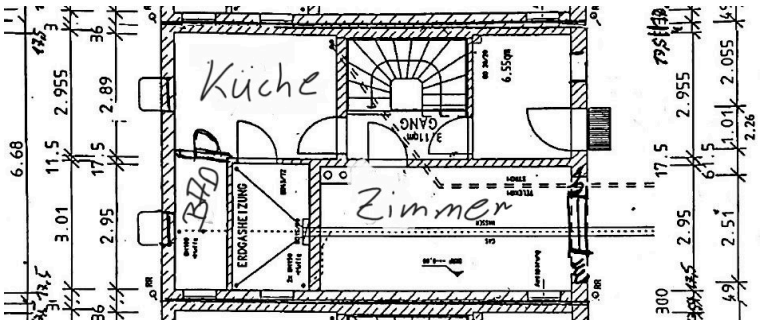
# Το ακίνητο

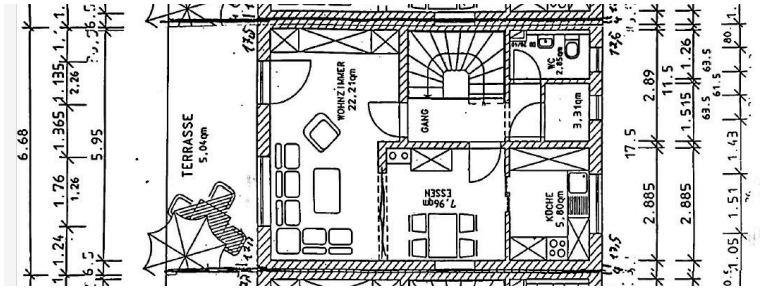


Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Κάτοψη




Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η φιλόξενη μονοκατοικία, με περίπου 120 τ.μ. χώρου διαβίωσης και μέγεθος οικοπέδου περίπου 215 τ.μ., προσφέρει σε εσάς και την οικογένειά σας μια ποικιλία δυνατοτήτων. Ολοκληρώθηκε το 2000, το σπίτι εντυπωσιάζει με την καλοσχεδιασμένη διαρρύθμισή του και την άριστη συνολική του κατάσταση. Εκτεινόμενο σε τρεις ορόφους, διαθέτει συνολικά έξι δωμάτια. Η τρέχουσα διαρρύθμιση περιλαμβάνει τέσσερα υπνοδωμάτια, ένα σαλόνι και μια ξεχωριστή τραπεζαρία που παρέχει άφθονο χώρο για ψυχαγωγία. Δύο πλήρως εξοπλισμένες κουζίνες επιτρέπουν ευέλικτες διαμορφώσεις διαβίωσης, όπως διαβίωση πολλαπλών γενεών ή ενσωμάτωση γραφείου στο σπίτι. Δύο μπάνια και ένα WC επισκεπτών ενισχύουν περαιτέρω την άνεση και την ευελιξία, ειδικά για μεγαλύτερα νοικοκυριά. Στον πρώτο όροφο, εκτός από το ευρύχωρο σαλόνι, θα βρείτε την πρακτική τραπεζαρία και την παρακείμενη κύρια κουζίνα - ιδανική για καθημερινή ζωή και κοινά γεύματα. Ένα WC επισκεπτών βρίσκεται επίσης σε βολική τοποθεσία σε αυτόν τον όροφο. Τα παράθυρα παρέχουν άφθονο φυσικό φως και υπέροχη θέα στη βεράντα και τον κήπο, τα οποία είναι προσβάσιμα από το σαλόνι. Αυτός ο ιδιωτικός εξωτερικός χώρος σας προσκαλεί να χαλαρώσετε και να απολαύσετε χαλαρές ώρες σε εξωτερικούς χώρους. Στον δεύτερο όροφο και στο ισόγειο, θα βρείτε συνολικά τέσσερα υπνοδωμάτια, μερικά με πρόσβαση σε μπαλκόνι, προσφέροντας μια ποικιλία δυνατοτήτων σχεδιασμού - είτε ως παιδικά δωμάτια, γραφεία είτε ως δωμάτια επισκεπτών. Το σπίτι διαθέτει επίσης δύο μπάνια, το ένα με μπανιέρα, και τα δύο με ντους και διαχρονικά εξαρτήματα, εξασφαλίζοντας υψηλό επίπεδο άνεσης. Ένα ξεχωριστό γκαράζ και μια επιπλέον θέση στάθμευσης ολοκληρώνουν την προσφορά, κάνοντας το παρκάρισμα παιχνιδάκι. Αυτή η μονοκατοικία βρίσκεται σε μια εδραιωμένη κατοικημένη περιοχή που χαρακτηρίζεται από ήσυχους δρόμους, μια φιλική γειτονιά και εγγύτητα σε καταστήματα, σχολεία και νηπιαγωγεία. Οι συνδέσεις με λεωφορεία και τρένα είναι επίσης εύκολα προσβάσιμες, διευκολύνοντας τις καθημερινές μετακινήσεις και τις δραστηριότητες αναψυχής. Με την υψηλής ποιότητας κατασκευή, την ευχάριστη και λειτουργική διαρρύθμιση και την καλοδιατηρημένη κατάστασή της, αυτό το ακίνητο είναι ιδανικό για οικογένειες, ζευγάρια ή όποιον εκτιμά την ευρύχωρη διαβίωση με πρακτικό σχεδιασμό σε μια επιθυμητή τοποθεσία. Θα χαρούμε να σας παρέχουμε περισσότερες πληροφορίες και να σας προσκαλέσουμε σε μια επίσκεψη χωρίς καμία υποχρέωση - δείτε μόνοι σας τι έχει να προσφέρει αυτό το σπίτι! Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε.

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25172012 - 84347 Pfarrkirchen

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ronny Lorenz

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com