

**Pfarrkirchen**

# Großzügiges Doppelhaus mit Einliegerwohnung und großem Garten zur Zeit komplett vermietet

**Objektnummer: 26172020**



**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 841 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26172020                  |
| Wohnfläche   | ca. 166,58 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Garage                |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 299.000 EUR                                                                           |
| Haus typ                      | Doppelhaushälfte                                                                      |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2016                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Terrasse,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 123.90 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 27.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980              |

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen

## Die Immobilie



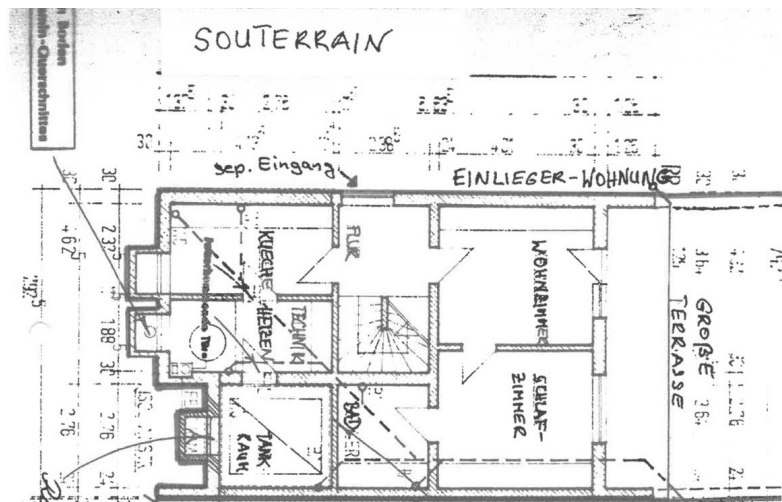
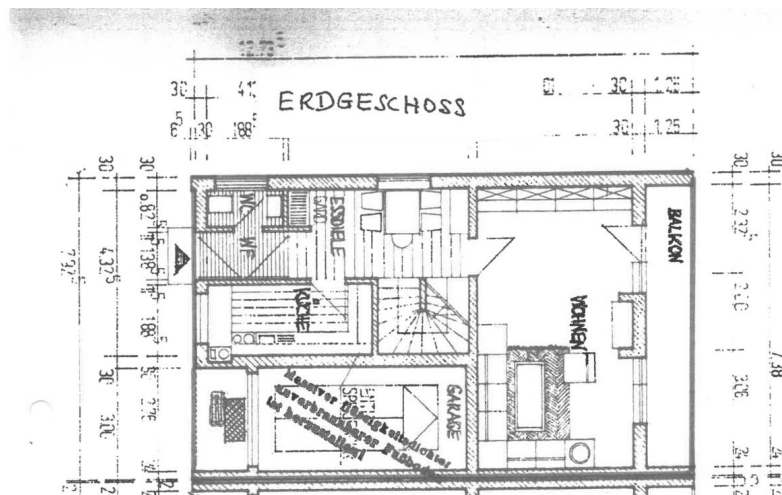
**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

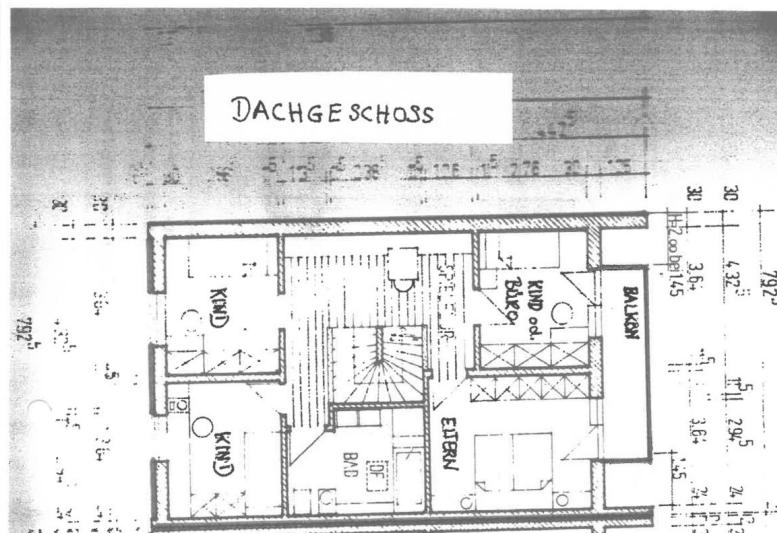
## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Haus mit Einliegerwohnung vereint vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf einer Wohnfläche von ca. 166,58 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 841 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde im Jahr 1980 erbaut. Sie befindet sich in einem Zustand, der sich durch eine normale Ausstattungsqualität auszeichnet und ist aktuell vermietet – eine interessante Option sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

Das Haus umfasst insgesamt sieben Zimmer, wovon vier als Schlafzimmer genutzt werden können. Zwei Badezimmer stehen den Bewohnern zur Verfügung, ergänzt wird das Angebot durch zwei separate Küchen.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss mit einer Fläche von etwa 124,25 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss der Hauptwohnung erwartet Sie ein geschmackvoll geschnittener Wohnbereich, der sich zu einer Eßdiele und einer Küche hin öffnet. Der Wohn- und Essbereich wirkt dank eines großen Fensters und einer angrenzenden Tür zum Balkon hell und einladend. Außerdem befinden sich auf dieser Etage ein separates WC sowie ein Balkon mit Blick ins Grüne. Die Küche im Erdgeschoss wurde 2022 erneuert und präsentiert sich entsprechend modern und alltagstauglich. Im 1. Obergeschoss stehen Ihnen ein größeres Schlafzimmer mit Zugang zum 2. Balkon, zwei kleinere Kinderzimmer, ein Büro sowie das Haupt Bad mit Dusche und Wanne zur Verfügung.

Das Souterrain mit einer Fläche von ca. 42,33 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vermietet und verfügt über einen eigenen Wohn- und Schlafzimmer, eine Küche sowie ein innenliegendes Bad mit Dusche, welches 2016 auf den neuesten Stand gebracht wurde. Ein besonderes Highlight bildet die zur Einliegerwohnung gehörende, großzügig geflieste Terrasse, die von viel Grün umgeben ist und zum Verweilen im Freien einlädt.

Zum Objekt gehören eine Garage sowie ein Stellplatz. Der Eingangsbereich ist praktisch angelegt und bietet, gemeinsam mit der angrenzenden Garage und einem davor gelegenen Pkw-Stellplatz, bequemen Zugang für Bewohner und Gäste. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2016. Im Garten fallen besonders der hohe alte Baumbestand sowie der durch Grünflächen eingerahmte, eingewachsene Eindruck auf. Die beiden Balkone und die Terrasse eröffnen jeweils einen reizvollen Blick ins Grüne. Großer Garten und zahlreiche bewachsene Flächen schaffen individuellen Freiraum.

Interessenten profitieren von der Flexibilität einer großzügigen Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung. Die aktuelle Vermietung schafft attraktive Möglichkeiten zur Eigennutzung oder als Renditeobjekt. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu

vereinbaren, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses Hauses persönlich zu überzeugen.

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Ausstattung und Details**

**EG + 1.OG ca. 124,25 m<sup>2</sup> vermietet**

**EG - Wohnzimmer, Eßdiele, Küche, WC und Balkon**

**1.OG - Schlafzimmer, 2 kleine Kinderzimmer, Büro, Bad mit Dusche + Wanne und Balkon**

**Souterrain ca. 42,33 m<sup>2</sup> vermietet**

**Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Bad mit Dusche innenliegend und Terrasse**

**Garage + Stellplatz**

**Gasheizung von 2016**

**Bad im Souterrain aus 2016**

**Küche im EG aus 2022**

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Alles zum Standort

**\*\*Ruhige Wohnlage mit Stadtnähe – Pfarrkirchen im Landkreis Rottal-Inn\*\***

**\*\*Wohnlage & Charakter\*\***

Die Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohnstraße im nördlichen Stadtgebiet von Pfarrkirchen, eingebettet in eine Bebauung mit überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäusern. Das Quartier ist ruhig und verkehrsarm, gleichzeitig über die nahegelegene Arnstorfer Straße zügig an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Umgebung ist geprägt von einem nachbarschaftlichen Miteinander, das den Charakter eines stabilen und eingespielten Wohnviertels widerspiegelt – ideal für Familien und alle, die Wohnruhe schätzen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu wollen. Stadtrandnahe sind Teil des Umfelds und verleihen der Lage einen angenehmen naturnahen Charakter.

**\*\*Infrastruktur & Versorgung\*\***

Pfarrkirchen bietet als Kreisstadt eine vollständige Versorgungsinfrastruktur, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten namhafter Anbieter, Ärzte, Apotheken, Schulen aller Schularten sowie Kindergärten und Kinderkrippen sind gut erreichbar. Das Kreiskrankenhaus Pfarrkirchen gewährleistet die medizinische Versorgung der Region. Der Stadtplatz mit seinen Geschäften, Gastronomie und dem kulturellen Angebot der Stadthalle ist ebenfalls bequem zu erreichen.

**\*\*Verkehrliche Anbindung\*\***

Die Lage im nördlichen Stadtgebiet bietet eine direkte Anbindung an die Arnstorfer Straße als überörtliche Verbindungsachse in Richtung Eggenfelden und Arnstorf. Pfarrkirchen liegt an der Bundesstraße 388, die vom 50 km entfernten Passau in die 125 km entfernte Landeshauptstadt München führt – eine wichtige überregionale Verbindung, die den Alltag spürbar erleichtert. Der Bahnhof Pfarrkirchen mit Verbindungen in die umliegenden Zentren ist ebenfalls gut erreichbar.

**\*\*Freizeit & Naherholung\*\***

Die hügelige Landschaft des Rottals lädt in unmittelbarer Umgebung zu Spaziergängen und Radtouren ein. Das renommierte Thermalbad Bad Birnbach mit der Rottal Terme ist in ca. 12 km erreichbar und bietet ganzjährig Erholung und Wellness. Die Wallfahrtskirche Gartlberg sowie die historische Altstadt Pfarrkirchens runden das kulturelle Freizeitangebot der Region ab.

**\*\*Fazit\*\***

Eine etablierte, ruhige Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet der Kreisstadt Pfarrkirchen – mit stadtrandnahem Grün, vollständiger Infrastruktur in der Nähe, guter Verkehrsanbindung und einer naturnahen Umgebung, die Alltagsleben und Erholung gleichermaßen ermöglicht.

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26172020 - 84347 Pfarrkirchen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ronny Lorenz**

---

**Stadtplatz 39, 84347 Pfarrkirchen**

**Tel.: +49 8561 - 98 59 938**

**E-Mail: [rottal.inn@von-poll.com](mailto:rottal.inn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**