

Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## 2 Zimmer Wohnung mit Einbauküche und separatem Eingang nahe Pfarrkirchen

*Número da propriedade: 26172013*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 400 EUR • ÁREA: ca. 50 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Numa vista geral

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Número da propriedade | 26172013              |
| Área                  | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Quartos               | 2                     |
| Quartos               | 1                     |
| Casas de banho        | 1                     |
| Ano de construção     | 1968                  |

|                           |                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------|
| Preço do aluguel          | 400 EUR                                   |
| Custos adicionais         | 85 EUR                                    |
| Apartamento               | Piso                                      |
| Modernização / Reciclagem | 2015                                      |
| Tipo de construção        | Sólido                                    |
| Móveis                    | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás liquefeito      | Procura final de energia                                 | 190.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 27.04.2036          | Classificação energética                                 | F                        |
|                                   |                     | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968                     |

Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## O imóvel



Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein

## O imóvel



**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Ortsteil Schwarzenstein bietet eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 50 m<sup>2</sup> und richtet sich an Singles oder Paare, die ein komfortables, übersichtliches Zuhause in ruhiger Lage suchen.

Das der Wohnung ist der offene Wohn- und Küchenbereich: Eine moderne Einbauküche steht in der Wohnung zur Verfügung und fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Großzügige Fenster sorgen für viel natürliches Licht und schaffen eine angenehme Atmosphäre zum Wohnen, Kochen und Entspannen. Das separate Schlafzimmer bietet die nötige Privatsphäre und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und funktional sowie zeitlos gestaltet. Ein separater Gartenbereich kann ebenfalls nach Absprache genutzt werden.

Die Heizung erfolgt über eine moderne Gasheizung; der Flüssiggasvertrag wird direkt vom Mieter mit dem Versorger abgeschlossen. Gleiches gilt für die Wasserversorgung. Diese transparente Regelung ermöglicht eine individuelle Kontrolle über Verbrauch und Kosten.

Eine unkomplizierte, gut geschnittene Wohnung mit Einbauküche und Badewanne in ruhiger, naturnaher Lage – ideal für Berufstätige oder Paare, die Wert auf ein pflegeleichtes, bezugsfertiges Zuhause legen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Detalhes do equipamento**

- frei ab sofort -

**2 Zimmerwohnung**

- Wohnzimmer mit offener Küche inkl. Einbauküche

- Schlafzimmer

- Wannenbad

**Gartennutzung möglich**

**Nebenkosten 85,-€ pro Monat für Müllabfuhr, Abwasser, Grundsteuer und Versicherungen**

**Gasheizung - Gasliefervertrag (Flüssiggas) ist direkt mit dem Versorger abzuschließen**

**Wasser - ist direkt mit dem örtlichem Anbieter abzuschließen**

**Staffelmietvertrag alle 3 Jahre Kaltmiete +10,-€**

**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Tudo sobre a localização**

### **Ruhiges Wohnen am Stadtrand – Schwarzenstein bei Pfarrkirchen**

Schwarzenstein ist ein Weiler im Stadtgebiet von Pfarrkirchen, Landkreis Rottal-Inn, in der niederbayerischen Hügellandschaft. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe eines kleinen Ortsteils am Stadtrand mit der unmittelbaren Nähe zu allen Annehmlichkeiten der Kreisstadt Pfarrkirchen.

### **Naturnahes Umfeld**

Die Lage ist ruhig und idyllisch – geprägt von der sanften Hügellandschaft des Rottals, mit Feldern, Wiesen und Grünflächen direkt vor der Haustür. Ideal für alle, die Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld, frische Luft und Erholung im Grünen legen.

### **Infrastruktur & Versorgung**

Trotz der beschaulichen Lage ist die Kreisstadt Pfarrkirchen mit ihrer vollständigen Versorgungsinfrastruktur in wenigen Fahrminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und das Kreiskrankenhaus sind bequem zugänglich. In der näheren Umgebung befinden sich zudem ein Kindergarten sowie eine Grundschule, was den Ortsteil besonders für Familien attraktiv macht.

### **Verkehrliche Anbindung**

Pfarrkirchen liegt an der Bundesstraße 388, die vom 50 km entfernten Passau in die 125 km entfernte Landeshauptstadt München führt – eine überregionale Anbindung, die den Alltag spürbar erleichtert. Der Bahnhof Pfarrkirchen ist ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar.

### **Fazit**

Schwarzenstein bietet ein ruhiges, naturverbundenes Wohnumfeld mit der Infrastruktur einer Kreisstadt im Rücken.

**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26172013 - 84347 Pfarrkirchen / Schwarzenstein**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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