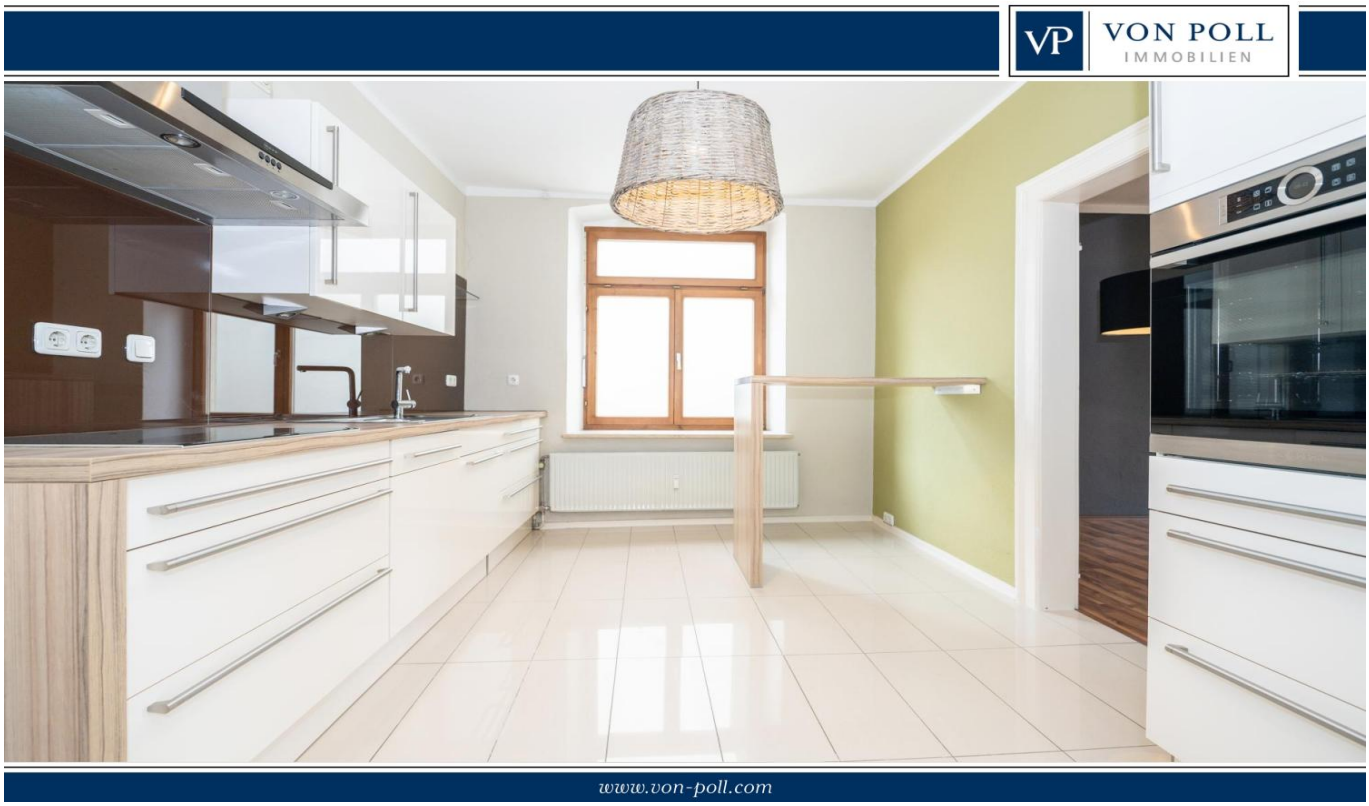
Pfarrkirchen

# Stilvolle Wohnung im historischen Gebäude mit moderner Ausstattung direkt am Stadtplatz von Pfarrkirchen.

***Objektnummer: 25172006***




**MIETPREIS: 750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m$^2$ • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**


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

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25172006 |
| Wohnfläche | ca. 100 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 750 EUR |
| Nebenkosten | 180 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche |

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befeuerung | Gas | | |

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung bietet mit einer Wohnfläche von etwa 100 m² eine ideale Raumaufteilung für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung befindet sich in einem modernisierten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Anordnung der Räume sowie eine funktionale Ausstattung.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der mit Einbaumöbeln und einer Garderobe ausgestattet ist. Diese praktische Lösung bietet ausreichend Stauraum und sorgt für ein ordentliches Erscheinungsbild. Der Boden der Wohn- und Schlafräume sowie des Flur ist mit hochwertigem Laminat ausgelegt, was der Wohnung eine warme und einladende Ausstrahlung verleiht.

Besonders hervorzuheben an der Wohnung ist die große, moderne Küche, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist. Der angrenzende Wohnbereich ermöglicht eine offene und kommunikative Raumgestaltung, die ideal für gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden ist.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und lässt viel Tageslicht herein, was eine angenehme Wohnatmosphäre unterstützt.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, von denen eines mit einem modernen En-Suite Badezimmer ausgestattet ist. Das Badezimmer bietet eine Dusche, ein WC, einen Waschtisch mit Spiegelschrank sowie einen Waschmaschinenstellplatz, was für zusätzlichen Komfort sorgt.

Ein weiteres Zimmer steht zur flexiblen Nutzung bereit – ob als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer, hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein weiteres praktisches Detail ist die separate Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum für diverse Haushaltsutensilien bietet.

Die Zentralheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme und trägt zum angenehmen Wohnklima bei. Ein PKW-Stellplatz kann bei Bedarf nach Vereinbarung angemietet werden.

Da es sich bei dem Gebäude um ein denkmalgeschütztes Objekt oder Teil eines denkmalgeschützten Ensembles handelt, besteht keine Pflicht zur Vorlage eines

Energieausweises. Dies ist gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) eine erlaubte Ausnahme für Baudenkmäler.

Diese Wohnung bietet eine Reihe von Annehmlichkeiten und eine durchdachte Raumaufteilung, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht wird. Die zentrale Heizungsart sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten.

Insgesamt eignet sich diese Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die eine moderne und gleichzeitig funktionale Wohnlösung in einem historischen Ambiente suchen. Hier können Sie Ihr neues Zuhause finden und direkt einziehen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von der Qualität und den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, um in eine behaglich modernisierte Wohnung in zentraler Lage einzuziehen.

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Ausstattung und Details

- Schlafzimmer mit En-Suite Badezimmer
- ausgestattet mit Dusche, WC, Waschtisch, Spiegelschrank sowie Waschmaschinen Stellplatz
- Großzügiger Flur mit Einbaumöbeln und Garderobe
- Große, neuwertige Küche mit allen Geräten
- Angrenzendes Wohnzimmer
- Weiteres Zimmer nutzbar als Kinderzimmer oder Büro
- Separate Abstellkammer
- Laminat in Wohn- und Schlaf-Zimmern
- PKW Stellplatz Anmietung nach Vereinbarung

Für denkmalgeschützte Gebäude besteht keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sieht Ausnahmen für Baudenkmale vor. Auch Gebäude, die zu einem denkmalgeschützten Ensemble gehören, sind von der Energieausweispflicht befreit.

**Objektnummer: 25172006 - 84347 Pfarrkirchen**

# Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung liegt direkt am Stadtplatz im Zentrum von Pfarrkirchen.

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!

**Objektnummer: 25172006 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com