

**Wunderschönes -
extravagantes
Einfamilienhaus der
besonderen Art in bester
Lage in Pfarrkirchen**

Objekt-Nr 2026-112
84347 Pfarrkirchen

Kaufpreis: 795.000,00 €

Am Obstgarten 12
Tel. +49 1718657027
Email info@ausweger-immobilien.de
Web: ausweger-immobilien.de



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-112	Befeuerung	Gas
Objektart	Haus	Heizungsart	Zentralheizung
Objekttyp	Einfamilienhaus	Kabel Sat TV	Ja
Nutzungsart	Wohnen	Stellplätze	1 Garage
Vermarktungsart	Kauf	Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 106 m ²	Baujahr	1977
Anzahl Zimmer	5	Zustand	Neuwertig
Anzahl Schlafzimmer	3	Kaufpreis	795.000,00 €
Anzahl Badezimmer	1	Außen-Provision	3,57 % (Käufer)
Grundstücksgröße	ca. 293 m ²		



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (15)

Lage

WO DISKRETION AUF PRESTIGE TRIFFT,

in einer der begehrtesten Adressen der Region gelegen, vereint diese Immobilie absolute Privatsphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Nachbarschaft ist geprägt von weitläufigen Grundstücken und gehobener Architektur. Naturräume für Freizeitaktivitäten befinden sich ebenso in direkter Nähe.

Eine Bushaltestelle und ein Discounter befindet sich unmittelbarer Nähe des schönen Einfamilienhauses.

Pfarrkirchen ist eine Hochschulstadt und die Kreisstadt sowie zweitgrößte Stadt des niederbayerischen Landkreises Rottal-Inn in Deutschland.

Die Stadt liegt am Fluss Rott im Rottal. Der Hauptort zieht sich nördlich der Rott, über die Höhen des Galgenberges und des Gartlberges bis zum Reichenberg als homogene Bebauung.

Südlich der Rott schließt sich der Stadtteil Mooshof mit dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet an. Die übrigen Ortsteile liegen als Einzelorte in der Umgebung. Die Fläche ist von der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt.

In unmittelbarer Nähe befindet sich Bad Birnbach, Bad Griesbach und Bad Füssing mit den heilenden Thermalwasser. Bei Bad Griesbachs Thermalwasser handelt es sich um drei natürliche, fluoridhaltige Natrium-Hydrogencarbonat-Chlorid-Quellen. Sie kommen mit Temperaturen von 30 °C, 38 und 60 °C aus bis zu 1522 Meter Tiefe. Weiterhin befinden sich die größten Golfanlagen Europas, bestehend aus sechs 18-Loch-Meisterschaftsplätzen, drei 9-Loch- und

zwei 6-Loch-Plätzen sowie nach eigenen Angaben die größte Golfschule der Welt. Im Kurpark befindet sich der Fitness-Park.

Pfarrkirchen liegt an der B 388, die vom 50 km entfernten Passau in die 125 km entfernte Landeshauptstadt München führt. Außerdem befindet sich die Stadt 65 km südlich von Straubing, 30 km südwestlich von Vilshofen an der Donau, 40 km westlich von Schärding, 22 km nördlich von Braunau am Inn und 80 km von Salzburg entfernt.

<https://pfarrkirchen.de/kultur-tourismus/>

<https://www.rottal-inn.de/>

Beschreibung

EXKLUSIV

ROBERT AUSWEGER IMMOBILIEN,

bietet Ihnen dieses wunderschöne Einfamilienhaus in bester Lage in Pfarrkirchen an!

Es befinden sich im Erdgeschoss ein Wohn- und Esszimmer, Küche, Flur und ein Bad.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, Ankleide und Schuhzimmer, zwei Kinderzimmer, Flur, und ein Raum für das Solarium.

Das Haus wurde 1995 komplett kernsaniert und in einem neuen Zustand errichtet.

Das gesamte Dach wurde 1995 neu eingedeckt und die Außenmauern wurden neu verputzt.

Schon beim Betreten des Einfamilienhauses wird der hohe Anspruch an Qualität deutlich. Jedes Detail wurde hier mit Blick auf höchsten Komfort und Langlebigkeit ausgewählt.

Die überdachte Haustüre mit Ziegeldach und Fingerabdrucksensor ist schon das erste Highlight.

Der Eingang ist gefliest und ist mit einer echten Holzdecke verlegt worden. Die Treppe in Echtholz von der Firma PORTAS wurde 2024 neu angebracht. Das Bad ist raumhoch großformatig gefliest mit hochwertigem Granitboden, bestehend aus einer Wanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und einem Bidet.

Der Wohnbereich mit dem Einbauschrank vom Schreiner mit viel Handarbeit besticht mit einem hochwertigen Parkettboden, massiver Kassettenholzdecke (Fichte) und bildet das Herzstück des Hauses. Das gesamte Esszimmer wurde auch vom Schreiner gefertigt, ein maßgefertigter Schrank und Tisch mit einer Holzdecke in Voglauer-Optik und einem hochwertigen Parkettboden runden diese Exklusivität ab und dennoch stellt sich eine angenehme, warme Atmosphäre dar.

Die hochwertige Küche mit Markengeräten ist ebenfalls in Handarbeit mit viel Liebe vom Schreiner eingebaut worden.

Das Dachgeschoss mit einem Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, Ankleide, eigenen Schuhraum und einem Solarium wurde mit einem hochwertigen Korkboden verlegt.

Sollten die hochwertigen Möbel von Interesse sein, kann dieses nach Absprache mit den Eigentümern vereinbart werden.

Ausstattung

HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

Echter Holz-Parkettboden im Erdgeschoss.

Hochwertiger Korkboden im Dachgeschoss.

Alle Türen in hochwertigen Massivholz.

Fenster in Dreifachverglasung mit Marmorplatten.

Rollläden im gesamten Haus eingebaut.

Handgefertigte Einbaumöbel im Wohn- und Esszimmer.

Maßgefertigte Küche vom Schreiner mit Markengeräten von Miele und AEG.

Alarmanlage FR.ED mit Kamera, Frühwarnsystem, Bewegungsmelder mit Beleuchtung und Infrarot-Technologie.

Haustüre mit Sicherheitsglas und Fingerabdrucksensor.

Neuer Außenanstrich und neue Holzverkleidungen, 2023

Holz- und Spengler Arbeiten, 2023

Neue, moderne Heizung von der Firma Vaillant, 2021

AUSSENANLAGE

Grundstückseinfahrt mit Betonpflastersteinen und zweiflügeliges Eisentor vom Schmid (Stellplätze für ca. 5 bis 6 PKW möglich).

Objekt-Nr. 2026-112 | 84347 Pfarrkirchen



Neue, gemauerte Garage mit Satteldach und elektrischem Garagentor (ca. 5 x ca. 3,40 x ca. 2,30 Meter) mit Abfluss/Zentralschacht und Dachboden, Jahr 1998.

Carport

Abstellraum (ca. 4,20 x 2,60 Meter) mit Holzdecke und Kraftstrom.

Gebäudedrainage.

Zäune, Balkon und Fenster in Handarbeit vom Schmid errichtet.

Professionell angelegte Steinmauer mit stimmungsvollem Beleuchtungskonzept.

Die Straße zu dem Einfamilienhaus ist mit Straßenlaternen komplett neu gemacht und geteert worden.

Sonstige Angaben

Energieausweis ist derzeit in Vorbereitung und liegt bei der Besichtigung der Immobilie vor!



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (15)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (17)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (20)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (70)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (29)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (21)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (3)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (2)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (4)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (1)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (7)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (6)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (46)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (49)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (50)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (53)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (54)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (57)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (58)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (63)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (73)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (67)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (31)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen
Art (35)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen
Art (33)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen
Art (37)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen
Art (40)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen
Art (44)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen
Art (42)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (61)



Wunderschönes Einfamilienhaus der besonderen Art (65)



Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

Am Obstgarten 12
84307 Eggenfelden

Telefon: +49 1718657027
Email: info@ausweger-immobilien.de
Web: ausweger-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Robert Ausweger

Am Obstgarten 12
84307 Eggenfelden

Telefon: +49 1718657027
Mobil: +49 1718657027
Email: anfragen@ausweger-immobilien.com

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.