

# Exposé

## Villa in Pfarrkirchen

### In begerhrter Bestlage mit Weitblick: Autarkes Architektenhaus (PV, WP, Pool)



Objekt-Nr. OM-422621

**Villa**

Verkauf: **1 €**

84347 Pfarrkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.800,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	444,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in einem Wohn-Meisterwerk, das Grenzen neu definiert. Diese preisgekrönte Architektenvilla ist weit mehr als eine Immobilie – sie ist ein Statement für ästhetische Perfektion und zukunftsorientiertes Wohnen. In einer der begehrtesten Lagen der Region gelegen, vereint dieses Objekt unverbaubare Panorama-Ausblicke mit einer Formsprache, die zu Recht prämiert wurde.

Das Anwesen präsentiert sich in technisch wie optisch makelosem Zustand und bietet einen zukunftssicheren Wohnstandard, der keine Wünsche offen lässt.

In absolut ruhiger und bevorzugter Lage, eingebettet in ein traumhaft angelegtes Parkgrundstück mit ca. 2.800 m<sup>2</sup>, präsentiert sich diese außergewöhnliche Architektenvilla als seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer.

Das Anwesen vereint stilvolle Architektur, hochwertige Bauweise und ein einzigartiges Wohnambiente – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

Das massiv errichtete Haus wurde im Jahr 1981 in solider Bauweise mit 40 cm starken Poroton-Ziegeln gebaut und im Jahr 2004 durch einen Anbau erweitert. In diesem Zuge entstand eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, Stellplatz sowie eigenem Garten- und Terrassenbereich.

Die durchdachte Architektur sowie die Verwendung hochwertiger, natürlicher Materialien wie Massivholz, edle Bodenbeläge und stilvolle Details schaffen ein zeitlos elegantes Wohngefühl. Großzügige Raumstrukturen, kombiniert mit einer umfassenden Ausstattung, bieten höchsten Wohnkomfort auf allen Ebenen.

Das Haus verfügt über eine Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich sowie mehrere Feuerstellen, darunter ein Kachelofen, ein offener Kamin und ein zusätzlicher Kaminofen. Zwei hochwertige Einbauküchen, drei Bäder sowie ein exklusiver Sauna- und Wellnessbereich mit Dusche unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie.

Im Außenbereich erwartet Sie ein liebevoll gestalteter, naturnaher Garten mit beheiztem Swimmingpool, Schwimmteich sowie mehreren Terrassenflächen – darunter zwei Dachterrassen und vier Gartenterrassen –, die vielfältige Rückzugs- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die Raumaufteilung ist ideal auf unterschiedliche Lebenskonzepte abgestimmt: Ein separater Elternbereich mit Bad und Ankleide sowie ein eigenständiger Kinder- bzw. Jugendbereich mit eigenem Bad sorgen für Privatsphäre und Komfort. Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung (2,5 Zimmer) eignet sich hervorragend für Gäste, zur Vermietung oder als Arbeitsbereich.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt, saniert und modernisiert und befindet sich sowohl technisch als auch optisch auf einem aktuellen Stand – ein Renovierungs- oder Reparaturstau besteht nicht.

## Ausstattung

Das massiv gebaute Haus wurde im Jahr 1981 in hochwertiger Bauweise mit 40 cm starken Poroton-Ziegeln vom Architekten Hummel errichtet. Im Jahr 2004 erfolgte die Erweiterung durch eine Einliegerwohnung (Wohnküche, Bad, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Abstellraum) mit eigenem Eingang, Stellplatz, Terrasse sowie separatem Gartenanteil.

Bei der Auswahl der Materialien wurde konsequent auf Qualität und Natürlichkeit gesetzt: Steingut, Fliesen, Massivholztüren sowie hochwertige Holzböden prägen das stilvolle Wohnambiente.

Zur umfangreichen Ausstattung zählen unter anderem:

- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Kachelofen, offener Kamin sowie zusätzlicher Kaminofen im
- Zwei hochwertige neuwertige ALNO-Einbauküchen

- Drei Badezimmer 2006 komplett erneuert
- Sauna- und Wellnessbereich mit Dusche
- Beheizter Swimmingpool sowie naturnaher Schwimmteich
- Weinkeller
- Zwei mediterrane, sonnige Dachterrassen und vier Gartenterrassen
- Holzisolierfenster aus 2009, Dichtungen 2024 vom Schreiner erneuert
- 2013 Verlegung von massiven Holzböden im gesamten Gartengeschoss/ Schlafzimmer/ Galerie
- 2015 wurden elektrische Kunststofffenster eingebaut
- 2022 PV Anlage und Wärmepumpe, beheizter Swimmingpool,

Das ca. 2.900 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen wunderschön angelegten, gleichzeitig pflegeleichten und naturnahen Garten.

Der durchdachte Grundriss bietet einen separaten Elternbereich mit Bad und Ankleide sowie einen eigenen Kinder- bzw. Jugendbereich mit zusätzlichem Bad.

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung (2,5 Zimmer) verfügt über einen separaten Eingang sowie eine eigene Terrasse mit Gartenanteil.

Die Immobilie befindet sich sowohl technisch als auch optisch auf einem sehr aktuellen Stand – es besteht kein Renovierungs- oder Reparaturstau.

Die Immobilie überzeugt zudem durch außergewöhnlich niedrige Betriebskosten von ca. 200 € pro Monat für die gesamte Energie- und Wasserversorgung.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Diese exklusive Architektenvilla eignet sich ideal für Familien, mehrere Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Energieausweis wurde am 27.10.2025 erstellt.

Preis auf Anfrage.

Bitte nur ernst gemeinte Anfragen mit gesicherter Finanzierung.

Zusätzlich besteht Interesse an einer passenden Immobilie im Raum Starnberg / Berg / Seefeld. Ein Tausch mit entsprechendem Wertausgleich ist grundsätzlich denkbar.

**Lage**

Luxusdomizil in absoluter Bestlage im Rottal

In begehrter Bestlage von Pfarrkirchen, im Herzen des idyllischen Rottals, präsentiert sich auf einem traumhaft angelegten Parkgrundstück ein Zuhause, wie es nur selten zu finden ist.

„Heimkommen – ankommen – wohlfühlen“: Dieses Gefühl beschreibt das besondere Ambiente, das Sie beim Betreten dieses außergewöhnlichen Anwesens empfängt. Lassen Sie sich persönlich davon überzeugen.

Die charmante Kreis- und Hochschulstadt Pfarrkirchen liegt im südlichen Niederbayern im Landkreis Rottal-Inn und zählt rund 16.000 Einwohner. Als zweitgrößte Stadt der Region bietet sie eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten – von

Discountern bis hin zu hochwertigen Fachgeschäften. Sämtliche Behörden, ein Krankenhaus sowie zahlreiche Fachärzte befinden sich direkt vor Ort.

Auch im Bildungsbereich überzeugt Pfarrkirchen mit einem umfassenden Angebot aller Schularten, einschließlich eines Gymnasiums mit angeschlossenem Internat.

Die Region zeichnet sich zudem durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus: Eine Vielzahl erstklassiger Golfplätze sowie die Nähe zum bekannten Bäderdreieck mit seinen renommierten Thermalbädern bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung und aktiven Freizeitgestaltung. Ein hervorragend ausgebautes Radwegenetz lädt zu ausgedehnten Touren bis ins nahegelegene Österreich ein.

Nicht zuletzt ist Pfarrkirchen als „Stadt der Pferde“ bekannt – ein Highlight ist die jährlich stattfindende Trabrennveranstaltung, bei der sich die Elite des Trabrennsports präsentiert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,65 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Architekten-Meisterwerk

# Exposé - Galerie



Gartenbereich



Schwimmteich

# Exposé - Galerie



Blick aufs Haus



Entspannung und Urlaub pur

# Exposé - Galerie



Wellness im eigenen Garten



Terrasse Poolbereich

# Exposé - Galerie



Beheizter Pool



Mediterrane Privatsphäre

# Exposé - Galerie



Küche EG



DT im 1. OG

# Exposé - Galerie



Blick von DT im DG



Unverbaubarer Weitblick

# Exposé - Grundrisse



