Tiefenbach - Haselbach

Sonniges Zuhause mit tollem Garten, Weitblick, Photovoltaik mit Speicher und Garage

Objektnummer: 25166023

KAUFPREIS: 360.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 112,93 m² • **ZIMMER:** 3 • **GRUNDSTÜCK:** 402 m²

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

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

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25166023
Wohnfläche	ca. 112,93 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	22.05.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	93.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

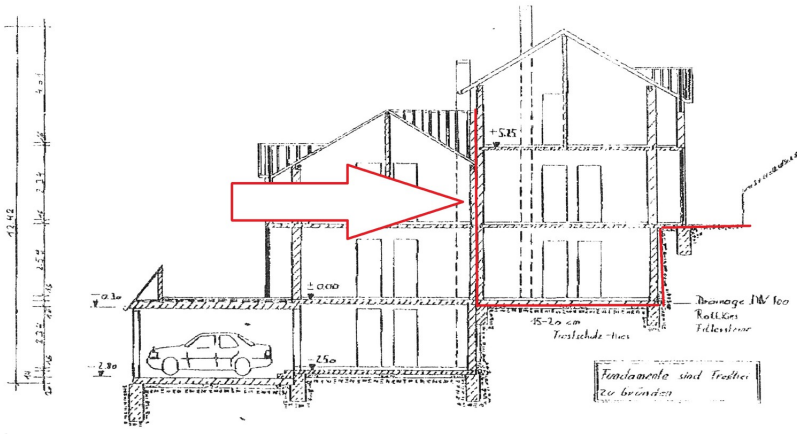
Die Immobilie

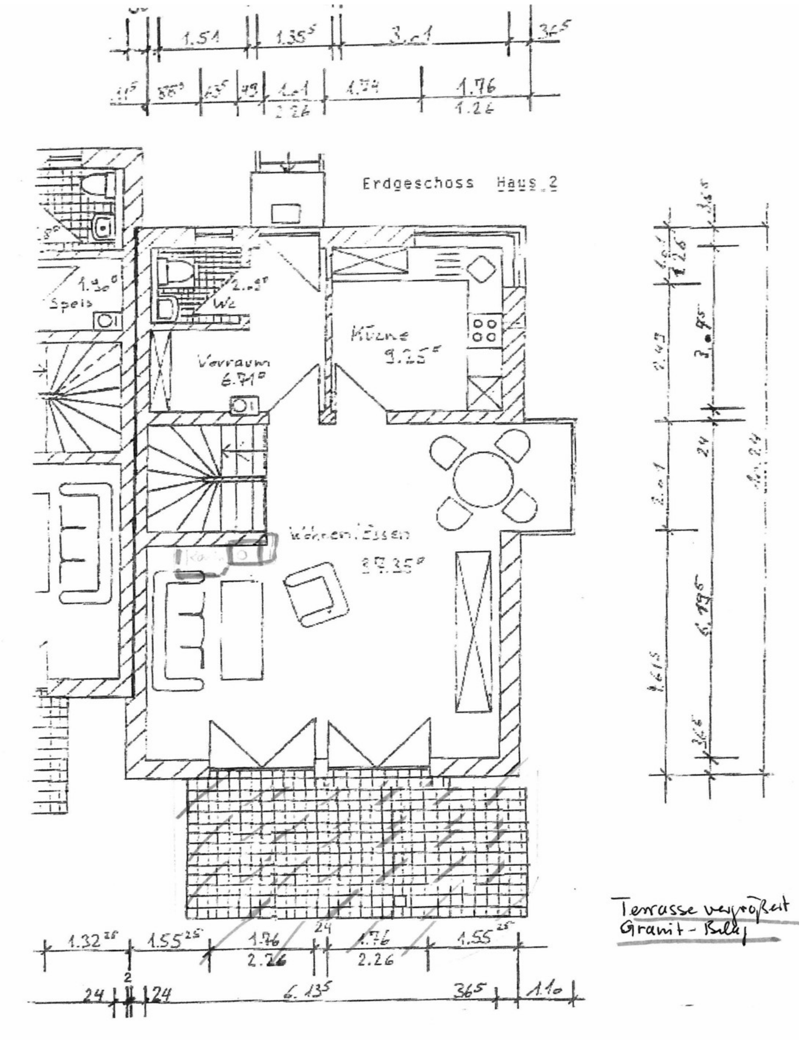
Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

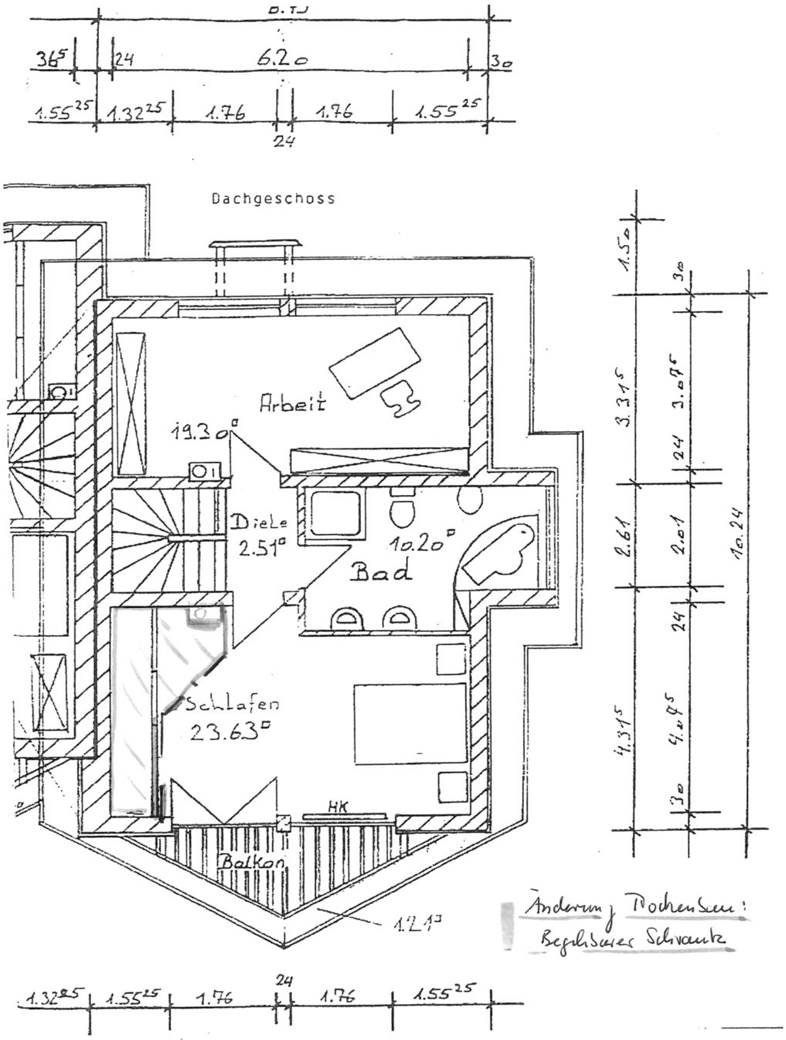
Die Immobilie

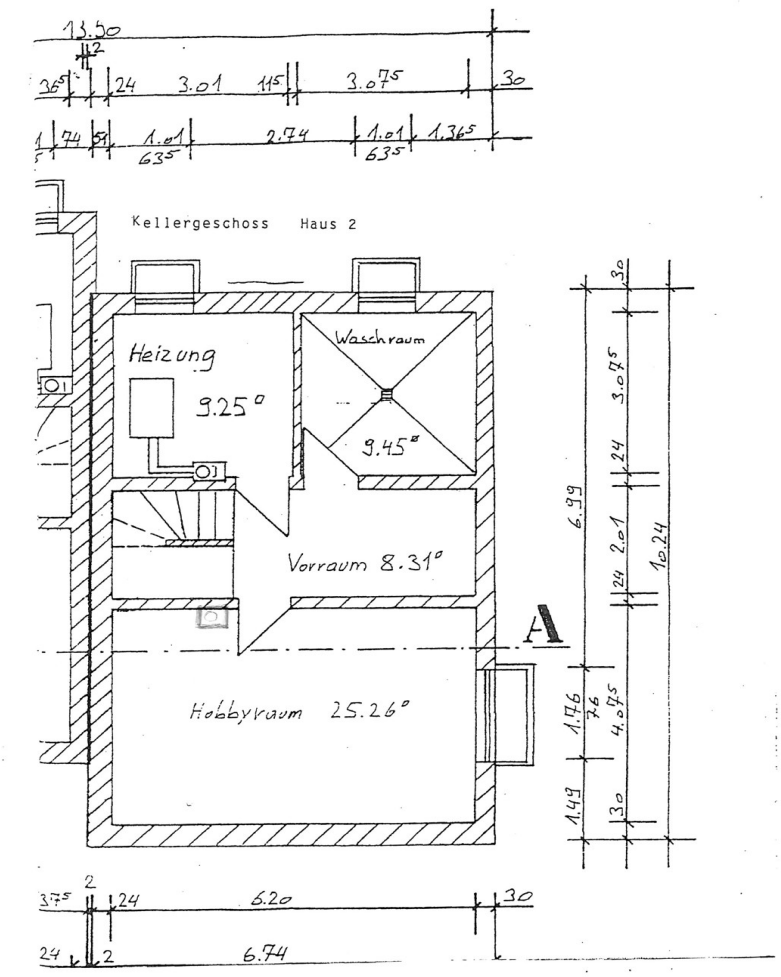
Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Grundrisse




Erdgeschoss Haus 2
Küche
Vorraum
Wohnen/Essen
Speis
Wc
Terrasse vergrößert
Granit-Belag


Dachgeschoss
Arbeit
19.30
Diele
2.51
10.20
Bad
Schlafen
23.63
HK
Balkon
6.20
1.55
1.32
1.76
24
Änderung Dachfenster: Begehbarer Schrank



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: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Haus mit Herz? Einen Rückzugsort, der Ruhe und Geborgenheit ausstrahlt – aber dennoch nah am Leben ist? Willkommen in Haselbach. Willkommen zu Hause.

Dieses liebevoll gepflegte verbundene Einfamilienhaus ist eine Doppelhaushälfte, die aber durch die besondere Ausrichtung und Lage sehr eigenständig ist. Das Domizil liegt in traumhafter, ruhiger Wohnlage – am Ende einer Sackgasse, umgeben von freundlicher Nachbarschaft und Natur. Auf einem Grundstück von 402?m² bietet es ca. 113?m² Wohnfläche, einen voll nutzbaren Keller mit weiteren 50?m² Nutzfläche, Garage mit Stellplatz davor, Abstellraum, einen traumhaften Garten und eine neuwertige Photovoltaikanlage mit 9 KWp, Notstrom und Speicher (9,6 kW) von (05/2022).

Privatsphäre auf einer eigenen Ebene.
Schon der Weg zum Haus vermittelt ein Gefühl von Rückzug und Ruhe: Über ca. 30 sanfte Stufen gelangen Sie hinauf zu Ihrem Eingang – leicht erhöht, wunderbar geschützt und mit herrlichem Ausblick. Diese besondere Lage verleiht dem Zuhause nicht nur Charakter, sondern auch eine außergewöhnliche Privatsphäre, wie man sie bei einer Doppelhaushälfte selten findet.

Das Haus im Überblick – liebevoll geplant und gut ausgestattet:

Erdgeschoss (ca. 57?m²) – Wohnen mit Flair
- Komplett gefliest mit Fußbodenheizung
- Wohnzimmer mit Kaminofen – für wohlige Wärme an kalten Tagen
- Schöne Einbauküche mit Neff Küchengeräten (Induktionskochfeld, Backofen mit Pyrolyse und Dampf, Kühlschrank), neuer hochwertiger AEG Geschirrspüler
- Gäste-WC
- Terrasse mit identischen Fliesen wie im Wohnbereich – fließender Übergang ins Freie

Obergeschoss (ca. 54?m²) – Schlafen & Arbeiten mit Komfort
- Schlafzimmer & Büro mit Massivholzparkett
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Bad mit Badewanne, Dusche, Markenarmaturen von Dornbracht
- Begehbarer Kleiderschrank mit Schreinereinbauten
- Kniestockhöhe 1,75?m – alle Räume gut nutzbar

Keller (ca. 51?m²) – Vielseitiger Mehrwert
- Komplett gefliest & beheizt – keine dunklen Abstellräume
- Waschküche mit Dusche, Kneipp-Schlauch & raumhoch gefliest
- Hobbyraum mit großem Holzfenster & Starkstromanschluss (z.?B. für Sauna)
- Zentrale Gasheizung mit Warmwasserversorgung

Ihr privates Gartenparadies – Sonne, Ruhe & Weitblick inklusive
Der liebevoll angelegte Garten samt Terrasse mit Granitbelag ist ein echtes Highlight: weitgehend uneinsehbar, mit freier Südausrichtung und einem traumhaften Blick über ein angrenzendes Blumenfeld bis hin zum Horizont. Hier genießen Sie absolute Ruhe, Sonne von früh bis spät – und eine Atmosphäre, die jeden Tag wie Urlaub wirken lässt.

Garage & Geräteraum – durchdacht bis ins Detail
Elektrisches Garagentor, gefliester Boden, Stromanschluss – auch der Geräteraum ist gefliest

Energie trifft Wirtschaftlichkeit – Ihre PV-Anlage ist schon da!
Die PV-Anlage samt Notstrom und Speicher deckt vorrangig den Eigenbedarf ab – der Überschuss wird ins öffentliche Netz eingespeist. Ihre Belohnung: ca. 460?€ jährliche Stromeinspeisevergütung – ein Plus für Umwelt und Geldbeutel.

Fazit: Dieses Haus verbindet alles, was zählt
- Lage zum Verlieben
- Gemütlichkeit mit Kamin und Fußbodenheizung
- Energieeffizienz mit moderner PV-Anlage
- durchdachte Ausstattung bis in den Keller
- sehr guter Pflegezustand

Dieses Haus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Seele. Ideal für alle, die Wert auf Qualität, Ruhe und gute Anbindung legen.

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Ausstattung und Details

- Ruhige Lage am Ende der Sackgasse
- Doppelhaushälfte mit eigenständigem Charakter
- ca. 113?m² Wohnfläche auf 2 Etagen plus Terrassen
- gut 50?m² voll nutzbarer Keller
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Massivholzparkett in Schlaf- und Arbeitszimmer
- Bad mit Dusche, Wanne & Dornbrachtarmaturen
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Begehbarer Kleiderschrank mit Schreinereinbauten
- Einbauküche mit teilweise neuwertigen Elektrogeräten
- Vergrößerte Terrasse mit Granitbelag
- Großzügiger, uneinsehbarer Garten
- Freie Südausrichtung mit Weitblick
- Nachbargrundstück mit Blumenwiese
- Großzügiger Hobbyraum im Keller
- Saunaanschluss (Starkstrom) im Keller
- Waschküche mit Dusche & Kneipp-Schlauch
- Elektrisches Garagentor mit neuem Torantrieb
- Gefliester Geräteraum mit Strom
- Hochwertige Insektenschutzgitter an Fenstern
- Gepflegter Zustand innen und außen
- 10 Min. fußläufig in den Ortskern
- Sehr gute Anbindung nach Passau

==========

Eckdaten der PV-Anlage von 05/2022:

PV-Komplettanlage mit 9 kWp bestehend aus:

- 24 St. Axitec Premium PV-Modul black 375 Wp
- Sungrow Hybrid-Wechselrichter
- Überspannungsschutz Typ 1+2 für 2 x Maximum Power Point Tracking
- SUNGROW Speicher 9,6 kWh

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Alles zum Standort

Haselbach – Idyllisches Wohnen vor den Toren Passaus
Haselbach gehört zur Gemeinde Tiefenbach und liegt nur 12?km von Passau entfernt.. Die Gemeinde bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: Supermarkt, Bäcker, Metzger, Friseur, ein Gasthaus, Kindergarten, Grundschule und sogar ein wunderschönes Freibad im Grünen.

Mit dem Auto sind Sie in 15 Minuten in der Passauer Innenstadt, auch mit dem Bus ist die Anbindung hervorragend.

Das Haus liegt ruhig am Siedlungsrand, der Ortskern ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar – ideal für Familien, Naturliebhaber und alle, die das Landleben mit Stadtnähe verbinden möchten.

Objektnummer: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 93.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25166023 - 94113 Tiefenbach - Haselbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com