

Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

# Exklusive voll möblierte Zweizimmerwohnung in Europas größtem Quellness und Golfresort

Objektnummer: 26345007



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach**

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

Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	26345007	Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Terrassen
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1994	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Öl</b>	Endenergiebedarf	<b>195.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>04.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Öl</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1994</b>

Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



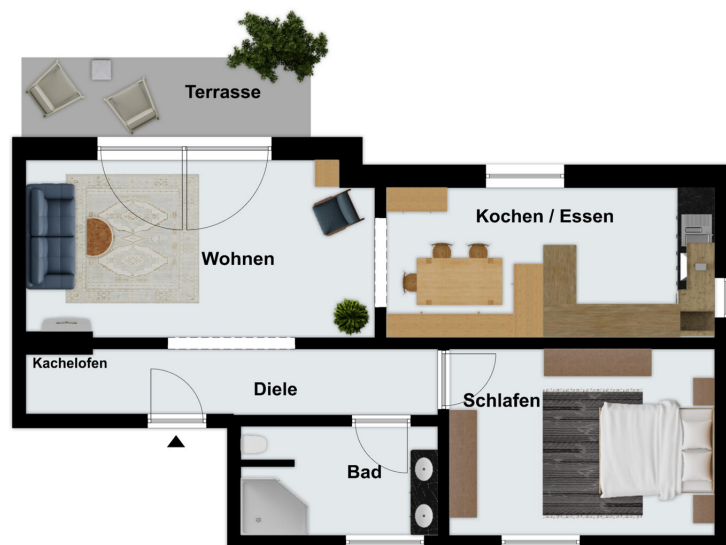
Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach

## Grundrisse



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: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach**

## Ein erster Eindruck

Mitten in Europas größtem Quellness und Golfresort präsentiert sich diese großzügige Terrassenwohnung mit ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche als seltenes Angebot für anspruchsvolle Käufer. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mitten zwischen den Golfplätzen und verfügt über einen eigenen Garten mit kleinem Bachlauf, der die natürliche Umgebung unterstreicht und besondere Aufenthaltsqualität bietet.

Das 1994 fertiggestellte Haus mit nur 3 Wohneinheiten wird überwiegend von den Eigentümern – Golfern – als Zweitwohnsitz genutzt. Das gesamte Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2020 wurde eine neue Heizung eingebaut. Die Heizungsart besteht aus einer Kombination aus Fußbodenheizung und einer zentral an das Haus angeschlossenen Ölheizung, was für behagliche Wärme sorgt. Zusätzlich ist kein Kachelofen vorhanden.

Die kleine Wohnanlage wird von lediglich 6 Wohnungen verteilt in 3 Häusern geprägt, was ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld garantiert. Die Terrassenwohnung bietet Ihnen ein ansprechendes Zusammenspiel aus Komfort und Ausstattung auf höchstem Niveau, was sich auch in der als Luxus ausgewiesenen Ausstattungsqualität widerspiegelt.

Das Raumangebot umfasst 2 Zimmer, darunter ein großzügiges Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die Zimmer überzeugen durch großzügigen Lichteinfall dank mehrerer Fenster und einer breiten Terrassentür. Im Wohnbereich trifft eine elegant gestaltete Sofagruppe mit gemütlichem Sitzbereich auf individuelle Schreiner-Einbauten und Accessoires, die ein harmonisches Gesamtbild vermitteln. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die mit hochwertigen Bodenfliesen belegt ist und zum Verweilen im Freien einlädt. Der angrenzende, gepflegte Gartenbereich bietet direkten Zugang zu einem kleinen Bachlauf mit idyllischer Brücke.

Die Küche ist mit Echtholz-Einbaumöbeln und einer klassischen Landhaus-Essgruppe ausgestattet und überzeugt durch großzügige Arbeitsflächen mit integriertem Herd, Backofen und Spülmaschine. Neben der Küche befindet sich ein separater Essbereich, der Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Das Badezimmer ist mit einer ebenerdigen Dusche, einem großen Waschtisch und eleganten Fliesen ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und angenehmes Raumklima. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett, Nachttische sowie einen geräumigen Kleiderschrank und vermittelt eine behagliche Wohnatmosphäre.

**Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse mit angegliedertem Garten, geschützt durch eine massive Holzkonstruktion mit transparentem Dach, die Ihnen viele Stunden im Freien ermöglicht. Hier erleben Sie die Ruhe und Weite der angrenzenden Grünflächen; der Bachlauf lädt zum Entspannen und Abschalten ein.**

**Fazit: Diese gepflegte Terrassenwohnung im Herzen eines renommierten Quellness- und Golfresorts, in einer Gemeinschaft von Gleichgesinnten und mit außergewöhnlichen Außenanlagen, eignet sich ideal für Käufer, die Komfort, Ruhe und Naturnähe suchen. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!**

**Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach**

## **Ausstattung und Details**

- hochwertig möbliert
- Schreinermöbel und Holzeinbauten
- Große überdachte Terrasse
- Eigener Garten mit kleinem Bachlauf und Brücke
- Tageslichtbad
- kleine Wohnanlage
- mitten im Golfparadies

**Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach**

## **Alles zum Standort**

Haarbach - Oberuttlau in Niederbayern besticht durch seine ländliche Idylle und bietet eine seltene Gelegenheit, in eine ruhige, naturverbundene Umgebung zu investieren. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine überschaubare Größe und ein begrenztes Immobilienangebot aus, was den Standort zu einem exklusiven Rückzugsort fernab des städtischen Trubels macht. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner von einer soliden Grundinfrastruktur und der Nähe zu größeren Versorgungszentren, die eine ausgewogene Balance zwischen Privatsphäre und Komfort gewährleisten.

Der charmante Ortsteil Oberuttlau mitten in Europas größtem Quellness und Golfresort offenbart sich als Refugium für Kenner, die großzügigen Raum und ungestörte Ruhe schätzen. Hier verbinden sich traditionelle bäuerliche Lebensart mit einer behutsam bewahrten Landschaft, die eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz und Exklusivität schafft. Die geringe Bevölkerungsdichte und das Fehlen von Neubauprojekten unterstreichen die Beständigkeit und den besonderen Charakter dieses Ortes, der sich als diskreter Rückzugsort für anspruchsvolle Lebensstile empfiehlt.

In unmittelbarer Nähe laden exquisite gastronomische Adressen wie der Gutshof Uttlau und der Gutshof Brunnwies zu genussvollen Momenten ein, nur wenige Gehminuten entfernt. Für Liebhaber feiner Kulinarik bietet das Golfstüberl „Zum Holzmichl“ eine stilvolle Atmosphäre, umgeben von der malerischen Natur. Die Nähe zu mehreren Golfplätzen, darunter der Golfplatz Uttlau in nur sechs Minuten zu Fuß, unterstreicht das exklusive Freizeitangebot für Kenner und Genießer. Gesundheits- und Wellnessangebote wie das renommierte Passauer Wolf Reha-Zentrum und die Passauer Wolf Lodge & Therme in Bad Griesbach sind in weniger als 10 Minuten erreichbar und garantieren höchste Standards an Wohlbefinden und Pflege. Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung ergänzen das Angebot mit einer angenehmen Auswahl an hochwertigen Supermärkten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Bushaltestellen Oberuttlau, Am Dorfplatz, in nur drei Gehminuten gewährleistet, was eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Regionen ermöglicht.

Für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Exklusivität, Ruhe und eine harmonische Verbindung von Natur und Kultur legen, präsentiert sich Haarbach als ein außergewöhnlicher Standort. Hier eröffnet sich die Möglichkeit, ein Refugium zu schaffen, das sowohl Rückzug als auch stilvolles Leben in einer einzigartigen ländlichen Kulisse vereint.

**Objektnummer: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach**

## **Sonstige Angaben**

### **PROVISIONSHINWEIS:**

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **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: 26345007 - 94542 Haarbach / Oberuttlau - Haarbach**

## **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](mailto:passau@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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