

**Haarbach**

# Exklusiver Bungalow mitten im Golf- & Thermenland

**Property ID: 26166009**



**PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150,32 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 645 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## At a glance

Property ID	26166009	Purchase Price	749.000 EUR
Living Space	ca. 150,32 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2		
Year of construction	2017	Usable Space	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Sauna, Fireplace

Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	21.06.2027	Final Energy Demand	14.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für  
von Poll Immobilien

Quelle: IBB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/21  
GÜLTIG BIS: 09/22

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

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

Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



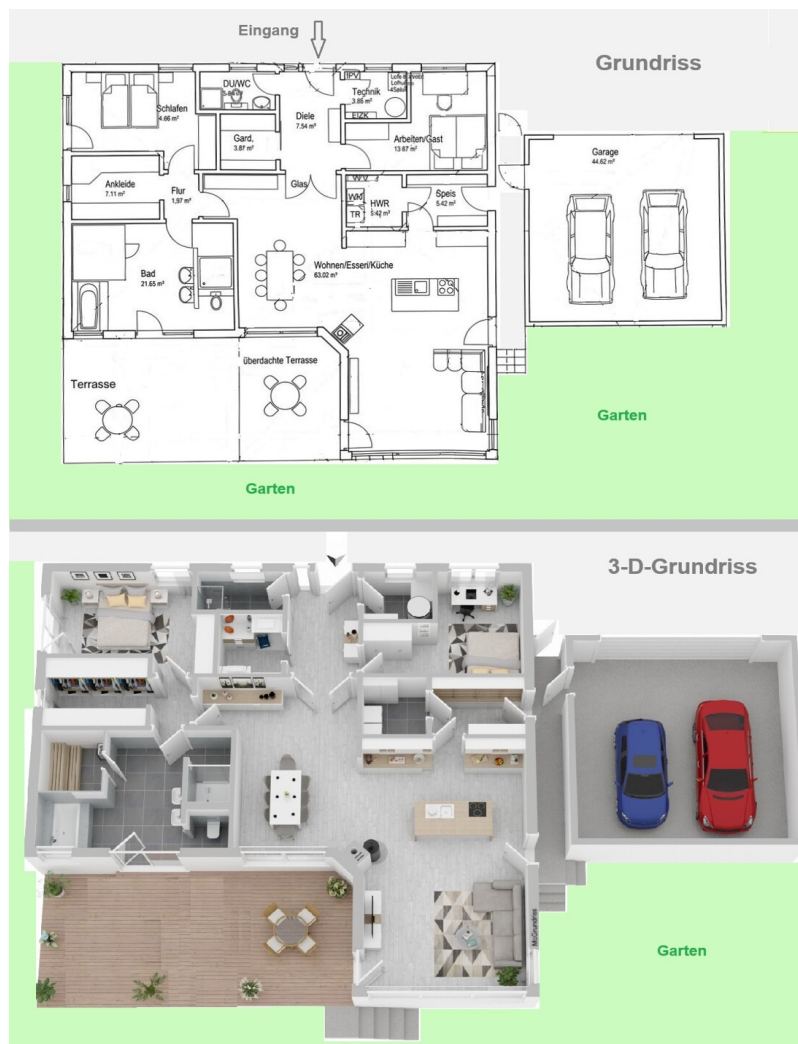
Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## The property



Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach**

## A first impression

Manche Häuser passen zu einem Lebensabschnitt. Und manche passen zum nächsten Kapitel.

Zum vielleicht schönsten überhaupt.

Dieser exklusive Bungalow in Haarbach gehört genau in diese Kategorie. Ein Zuhause für Menschen, die bewusst entscheiden. Für Qualität. Für Komfort. Für ein Leben ohne Kompromisse — heute und in Zukunft.

Bereits beim Ankommen spürt man: Hier wurde nicht einfach gebaut. Hier wurde gedacht. Vorausgedacht. 2017 errichtet im KfW-55-Effizienzstandard, vollständig barrierefrei, alles auf einer Ebene. Keine Treppen. Kein Keller. Kein „irgendwann später“. Sondern ein Haus, das sich Ihrem Leben anpasst — nicht umgekehrt.

Auf gut 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl, das Großzügigkeit mit Geborgenheit verbindet. Herzstück ist der beeindruckende, rund 65 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Raumhohe Panoramafenster öffnen den Blick ins grüne Rottal. Licht fällt zu jeder Tageszeit in die Räume. Morgens der erste Kaffee mit Blick ins Grün. Abends ein Glas Wein vor dem offenen Designkamin. Ruhig. Entspannt. Genau so stellt man sich das vor.

Die großzügige, rund 50 m<sup>2</sup> große Terrasse ist uneinsehbar und bietet Privatsphäre pur. Der Garten wird vollautomatisch gepflegt — dank professioneller Golfplatz-Beregnungsanlage und einem Robomow-Rasenroboter. Zwei Edelstahlbrunnen setzen zusätzlich elegante Akzente. Weniger Arbeit. Mehr genießen.

Das rund 20 m<sup>2</sup> große Masterbad verwandelt den Alltag in Wellness: Glassauna mit Blick in die Natur, Duo-Badewanne, XXL-Regendusche und Doppelwaschtisch. Hier

beginnt jeder Tag entspannt. Und endet genauso.

Auch technisch ist dieser Bungalow seiner Zeit voraus. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt das gesamte Haus effizient mit Wärme. Die Photovoltaikanlage mit 4,68 kWp erzeugt eigenen Strom, der direkt im Haus genutzt wird. Überschüsse werden eingespeist und vergütet. Die Auswertung der letzten Jahre zeigt durchschnittliche Einnahmen von rund 640 € jährlich — bei gleichzeitig moderaten Stromkosten. Ergebnis: Effektive Energiekosten von nur etwa 80 € monatlich für das gesamte Haus. Zukunftssicher. Nachhaltig. Wirtschaftlich sinnvoll.

Komfort zeigt sich hier bis ins Detail:

Fußbodenheizung in allen Räumen, edle 1×1-m-Feinsteinzeugfliesen, hochwertiger Parkett, Somfy-Smart-Home-System mit App-Steuerung für Rollläden und Beschattung, Glasfaseranschluss, Videoklingelanlage, Wasserenthärtungsanlage, LAN-Netzwerk, Starkstromanschluss für Wallbox — alles bereits vorhanden.

Die Raumaufteilung überzeugt ebenso:

- Ein großzügiges Schlafzimmer mit Gartenzugang und begehbare Garderobe
- Ein flexibles Gäste- oder Arbeitszimmer
- Ein zusätzliches Duschbad für Gäste
- Separate Speis bzw. zweite kleine Küche
- Technik- und Waschaum
- Doppelgarage mit rund 49 m<sup>2</sup>
- Zusätzlicher Dachboden als Stauraum

Das von "Keitel-Haus" errichtete Zuhause überzeugt mit einem hervorragenden Endenergiebedarf von nur 14 kWh/(m<sup>2</sup>·a) und steht für nachhaltige Bauqualität. Seit fast 100 Jahren baut "Keitel-Haus" individuell geplante Häuser in ökologischer Holzrahmenbauweise – mit hochwertigen, schadstoffarmen Materialien und geprüfter Qualität.

Ein Haus also für Menschen, die angekommen sind.

Die Ruhe suchen, ohne auf Komfort zu verzichten.

Die Qualität schätzen.

Und sich jetzt bewusst für das vielleicht schönste Kapitel ihres Lebens entscheiden.

Dieses Zuhause macht genau das möglich.

**Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach**

## Details of amenities

- Wohnen auf einer Ebene
- Altersgerecht und zukunftssicher
- Baujahr 2017 – neuwertig
- Großzügiger Koch-, Wohn-, Essbereich
- Raumhohe Panoramafensterfront
- Freier Blick ins Rottal
- Offener Design-Kamin
- Ca. 50 m<sup>2</sup> uneinsehbare Wohlfühlterrasse
- Masterbad mit Glassauna
- Duo-Badewanne & Regendusche
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Design-Küche mit Markengeräten
- Weinkühlschrank
- Schlafzimmer mit Gartenzugang
- Begehbare Garderobe
- Gästezimmer oder Homeoffice
- Zweites komfortables Duschbad
- Photovoltaik mit Eigenstrom
- Endenergiebedarf von 14 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Sehr niedrige Energiekosten
- Effiziente Luft-Wärmepumpe
- Somfy Smart-Home Steuerung
- Elektrische Rollläden & Beschattung
- Glasfaser-Internet verfügbar
- Videoklingelanlage für Sicherheit
- Wasserenthärtungsanlage integriert
- Vollautomatische Gartenbewässerung

- Robomow-Rasenroboter
- Zwei elegante Edelstahlbrunnen
- Große Doppelgarage 45 m<sup>2</sup>
- Vorbereitung für Wallbox
- Zusätzlicher Stauraum Dachboden

**Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach**

## All about the location

Haarbach liegt im Herzen des niederbayerischen Bäderdreiecks – einer Region, die viele auch liebevoll die „Bayerische Toskana“ nennen. Wer den Ort noch nicht kennt, erlebt hier eine angenehm ruhige, gewachsene Umgebung inmitten der sanften Hügellandschaft des Rottals. Weite Wiesen. Kleine Wälder. Viel Himmel. Und gleichzeitig ein Freizeitangebot, das in Deutschland seinesgleichen sucht.

Nur wenige Minuten entfernt beginnt die größte Golfregion Europas rund um Bad Griesbach. Über zehn Golfplätze, darunter mehrere anspruchsvolle 18-Loch-Championship-Courses, bieten ideale Bedingungen für jedes Spielniveau. Vom entspannten Feierabend-Golf bis zur sportlichen Herausforderung. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Plätze in Bad Birnbach und Bad Füssing. Wer Golf liebt, findet hier eine Vielfalt, die man sonst nur aus internationalen Golfdestinationen kennt — und das direkt vor der Haustür.

Doch nicht nur Golfer kommen auf ihre Kosten. Haarbach liegt mitten im bekannten niederbayerischen Bäderdreieck mit den renommierten Thermen in Bad Füssing, Bad Griesbach und Bad Birnbach. Insgesamt fünf große Thermalbäder sorgen ganzjährig für Entspannung, Gesundheit und Wohlbefinden. Ein spontaner Thermenbesuch am Nachmittag, ein entspannter Wellnessstag am Wochenende oder aktive Erholung in der Natur — hier wird Lebensqualität jeden Tag spürbar.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend. Im Ort selbst finden sich Rathaus, Bäckerei, Metzgerei, Bank, Wertstoffhof sowie ein kleiner Supermarkt — vieles bequem fußläufig erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich ebenfalls direkt vor Ort.

Auch die Anbindung überzeugt: Die Dreiflüssestadt Passau ist schnell erreichbar,

ebenso die Grenze zu Österreich. Der Flughafen München liegt in angenehmer Distanz und ist gut erreichbar — ideal auch für Reisen oder Besuch von Familie und Freunden.

**Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach**

## Other information

**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.

**Property ID: 26166009 - 94542 Haarbach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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