Haarbach / Rainding

Maison Sonneitner en bois de haute qualité - maison individuelle avec studio indépendant et grand terrain

CODE DU BIEN: 25345035

PRIX D'ACHAT: 649.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 243,85 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 940 m^2

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345035
Surface habitable	ca. 243,85 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	649.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 28 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	04.12.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	77.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2000

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propriété

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Plans d'étage

Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Une première impression

Cette maison individuelle, bien entretenue et construite en 2000 selon des méthodes de construction robustes, bénéficie d'un emplacement privilégié en périphérie de la ville. Offrant une surface habitable d'environ 243,85 m² sur un terrain généreux d'environ 940 m², la propriété allie un agencement bien pensé à des prestations de grande qualité. La pièce de vie principale (190,43 m² - 53,42 m²) se distingue par son ambiance ouverte et lumineuse. Elle comprend cinq pièces spacieuses. Quatre chambres offrent un espace confortable pour une famille ou une personne seule, tandis que le séjour, agrémenté d'une cheminée, promet des soirées chaleureuses et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. Le cœur de la maison est un espace de vie lumineux comprenant un salon et une salle à manger, avec accès à une véranda. Cet espace convivial offre un cadre de vie agréable en toute saison, avec une vue charmante sur le jardin soigné. Attenante, la cuisine moderne est équipée d'éléments intégrés de haute qualité et offre un vaste plan de travail. Un chauffage au sol performant dans toutes les pièces assure une chaleur agréable. De plus, un système photovoltaïque de 12 kW avec stockage par batterie optimise la consommation d'énergie et garantit une alimentation électrique durable. La salle de bain, au design intemporel, est équipée d'une baignoire et d'une douche. De nombreuses fenêtres contribuent à créer une atmosphère lumineuse et accueillante. Autre atout : la propriété comprend un appartement indépendant. Cet appartement offre de multiples possibilités d'aménagement : bureau, chambre d'amis ou location, pour une flexibilité maximale. Une connexion DSL 300 haut débit est disponible pour répondre à tous vos besoins de communication ; la fibre optique est prévue et sera installée ultérieurement. Le système de chauffage est à la pointe de la technologie et les autres prestations témoignent d'une qualité de construction irréprochable. À l'extérieur, un jardin spacieux invite à la détente. L'emplacement calme et isolé de la propriété garantit un havre de paix sans pour autant sacrifier la proximité des commodités urbaines. Commerces, écoles et autres services essentiels sont à quelques minutes seulement. Cette maison individuelle est en parfait état et disponible immédiatement. L'alliance d'une architecture contemporaine, de technologies modernes et de prestations haut de gamme rend cette propriété particulièrement attrayante pour les familles ou les couples qui apprécient les grands espaces et la modularité des logements. Si vous privilégiez un agencement bien pensé, des technologies de construction modernes et un cadre de vie soigné, cette propriété pourrait devenir votre nouveau chez-vous. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir ses atouts et d'en apprendre davantage. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Détails des commodités

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Hochwertige Holzbauweise
- Wintergarten
- Großer Garten
- 12 KW Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- 190,43 m² Hauptwohnung
- 53,42 m² Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Tout sur l'emplacement

Haarbach besticht durch seinen idyllisch-ländlichen Charme und bietet Familien eine behagliche Wohnumgebung, die Ruhe und Geborgenheit inmitten einer naturnahen Landschaft vereint. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine überschaubare Größe und eine stabile Gemeinschaft aus, was ein sicheres und vertrauensvolles Umfeld schafft. Trotz der ländlichen Prägung profitieren Bewohner von der Nähe zur Stadt Passau und der österreichischen Grenze, die vielfältige Möglichkeiten für Ausflüge und kulturelle Erlebnisse eröffnen. Die grundlegende Infrastruktur unterstützt ein entspanntes Familienleben, das von einer harmonischen Balance zwischen Natur und Alltagskomfort geprägt ist.

Die unmittelbare Umgebung von Haarbach lädt Familien mit ihren Kindern zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie liebevoll gestaltete Kinderspielplätze, die zum gemeinsamen Spielen und Entdecken einladen. Sportbegeisterte finden in der Nähe mehrere Sportanlagen und den Sportverein Rainding, die aktive Bewegung und Gemeinschaft fördern. Für naturnahe Erlebnisse bietet der Deutsche Alpenverein – Sektion Passau – Ortsgruppe Rainding attraktive Wander- und Freizeitmöglichkeiten, die Familien wertvolle Momente in der Natur schenken. Die ruhige und sichere Atmosphäre der Gemeinde schafft dabei den idealen Rahmen für ein harmonisches Miteinander.

Auch in puncto Bildung und Gesundheit ist Haarbach familienfreundlich aufgestellt: Grundschulen und weiterführende Schulen sind in einem angenehmen Radius von etwa 45 bis 50 Minuten zu Fuß erreichbar, was durch nahegelegene Busverbindungen wie die Haltestellen Rainding und Hofstetten bei Rainding, jeweils nur etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, gut ergänzt wird. Dies gewährleistet eine unkomplizierte und sichere Anbindung für Schulkinder. Ebenso sind Apotheken und medizinische Versorgungseinrichtungen in der Umgebung vorhanden, die für das Wohlbefinden der ganzen Familie sorgen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in wenigen Kilometern erreichbar und bieten eine angenehme Ergänzung zum ländlichen Wohngefühl.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und gemeinschaftliches Zuhause suchen, präsentiert sich Haarbach als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in harmonischer Verbindung bietet. Hier finden Sie den idealen Lebensmittelpunkt, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com