

Haiming

# Nature pure et tranquillité – propriété idyllique avec étang à poissons, ruisseau et grand jardin paradisial

CODE DU BIEN: 25338011



PRIX D'ACHAT: 466.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105,73 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.687 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming**

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

**CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25338011
Surface habitable	ca. 105,73 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1957
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	466.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	500.16 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1957



CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

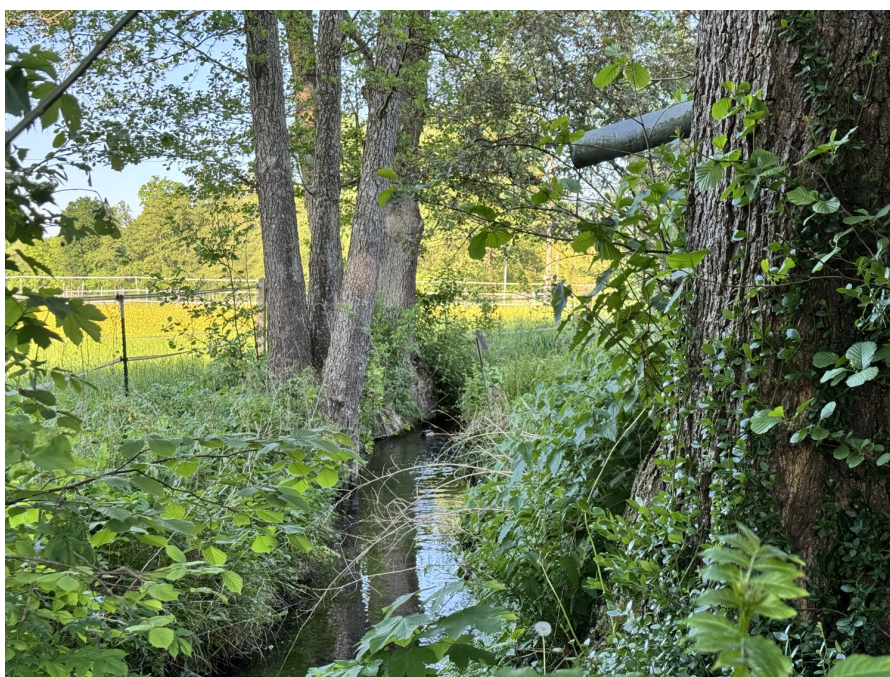
## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété





CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## La propriété



CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming

## Plans d'étage







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: 25338011 - 84533 Haiming**

## Une première impression

Cette maison individuelle, située au calme et construite en 1957, allie la proximité de la nature à un fort potentiel d'aménagement. Sur un terrain d'environ 1 687 m<sup>2</sup>, la propriété offre de nombreuses possibilités d'expression personnelle sur une surface habitable d'environ 105,73 m<sup>2</sup>, tant à l'intérieur que sur le vaste espace extérieur. À l'intérieur, vous découvrirez un mobilier fonctionnel et bien entretenu, de style sobre. Le rez-de-chaussée comprend une cuisine d'îlot spacieuse avec un coin repas convivial, un salon lumineux et aéré, ainsi qu'une pièce polyvalente. Des poêles individuels et un poêle à bois diffusent une chaleur agréable. Un escalier courbe en bois massif mène à l'étage. Ce dernier abrite trois autres pièces, également aménageables de multiples façons, dont deux avec accès direct au balcon exposé plein sud. La maison, partiellement sous-sol, comprend une buanderie, des cuves à fioul et des espaces de rangement supplémentaires. Le chauffage est principalement assuré par des poêles à bois. Une connexion internet jusqu'à 100 Mbps est également disponible. Le vaste terrain est un véritable atout pour cette propriété. Sa superficie impressionnante permet d'envisager une extension de la maison existante, voire la construction d'une nouvelle maison spacieuse. La structure actuelle est également très attrayante. Outre un garage, deux abris de jardin pratiques et une terrasse ensoleillée exposée plein sud, le petit bassin à poissons et le joli ruisseau d'eau douce sont particulièrement charmants – un havre de paix idyllique et un paradis pour les amoureux de la nature. L'environnement naturel, le calme environnant et la proximité du golf de Haiming créent des conditions idéales pour les loisirs, la détente et une excellente qualité de vie. Barbecues conviviaux, jardinage, jeux ou simple détente en pleine nature : cette propriété offre un potentiel immense pour réaliser vos rêves. Cette maison vous offre l'opportunité rare de vivre au plus près de la nature dans un cadre paisible, avec beaucoup d'espace, un fort potentiel d'aménagement et une qualité de vie exceptionnelle. Nous vous invitons à découvrir tous les détails et le potentiel de cette charmante propriété et à prendre rendez-vous pour une visite sans engagement. Dans un premier temps, veuillez nous envoyer une demande écrite (via le portail immobilier, notre site web ou par e-mail) en indiquant vos coordonnées complètes. Nous avons hâte d'avoir de vos nouvelles !

**CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming**

## Tout sur l'emplacement

„Jede Landschaft hat ihre eigene, besondere Seele“ – dieser Gedanke von Christian Morgenstern trifft auf Haiming in besonderem Maße zu. Eingebettet in die malerische Flusslandschaft des sogenannten Innspitz, dort wo sich Inn und Salzach in einer einzigartigen, keilförmigen Formation begegnen, entfaltet sich die ursprüngliche Schönheit der Natur in ihrer ganzen Vielfalt. Die Auenlandschaften, umrahmt von den Holzfelder- und Daxenthaler Forsten, blühenden Wiesen und fruchtbaren Feldern, prägen das Ortsbild und verleihen Haiming einen unverwechselbaren, naturnahen Charakter. Die Gemeinde Haiming mit ihren Ortsteilen – darunter die geschichtsträchtigen Siedlungen Haiming und Niedergottsau – zählt rund 2.500 Einwohner und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur wirtschaftsstarken Region des südostbayerischen Chiemgiedreiecks. Nur wenige Kilometer entfernt befindet sich die Stadt Burghausen mit ihrer malerischen Altstadt und der längsten Burganlage der Welt. Sie ist nicht nur kulturelles Zentrum, sondern auch bedeutender Wirtschaftsstandort mit internationalen Unternehmen – ein attraktiver Nachbar mit Charme und Perspektive. Durch die ausgezeichnete Anbindung an die Autobahn A94 ist Haiming optimal mit der Landeshauptstadt München verbunden – sowohl für Pendler als auch für Unternehmen ein echter Standortvorteil. Die Bundesstraßen B20 und B12 sorgen zudem für eine schnelle regionale Erreichbarkeit. Familienfreundlichkeit steht in Haiming im Vordergrund: Mit einer eigenen Grundschule und einer modernen Kindertagesstätte, die vier Kindergartengruppen sowie eine Krippengruppe umfasst, sind die Kleinsten bestens betreut. Zahlreiche engagierte Vereine – vom Sportverein über den Gartenbauverein bis hin zu mehreren Feuerwehren – spiegeln das lebendige Gemeinschaftsleben wider. Auch kulinarisch hat die Region einiges zu bieten: Der traditionsreiche „Kellerwirt“ in Haiming, die Gasthäuser Mayrhofer und Bonimeier in Niedergottsau sowie das stilvolle italienische Schlossrestaurant „Il Castello“ in Piesing laden zu genussvollen Momenten ein. Direkt neben dem Schloss aus dem Jahr 1726 befindet sich der Golfclub Altötting-Burghausen – ein Anziehungspunkt für Sportbegeisterte und Genießer gleichermaßen. Die Lage Haimings im Landkreis Altötting – dem „A und Ö“ Bayerns – verbindet Naturerlebnis mit wirtschaftlicher Dynamik. Der Landkreis gilt als eine der technologisch führenden Regionen Deutschlands und bietet durch seine Nähe zu Alt- und Neuötting sowie zur Grenzregion Österreich/Niederbayern vielfältige Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten. Die kulturelle Vielfalt mit Wallfahrt, Weltrekordburg in Burghausen und zahlreichen Veranstaltungen, wie dem internationalen Jazzfestival oder Konzerten auf Schloss Tüßling, rundet das Angebot ab. Ein engmaschiges Netz aus Rad- und Wanderwegen, Badeseen, Naturdenkmälern und Landschaftsschutzgebieten schafft ideale Voraussetzungen für Freizeit und Erholung. Wer bayerische Lebensart, echte Naturverbundenheit und eine

starke Gemeinschaft sucht, findet in Haiming ein Zuhause mit Herz – mitten im Grünen,  
mitten im Leben.

**CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 500.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25338011 - 84533 Haiming**

## Contact

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

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

**Tel.:** +49 8631 - 99 00 290

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

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

---

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