

Haunersdorf

# Zeitlos schön: Historisches Bauernhaus trifft modernen Wohnkomfort – mit zwei Wohneinheiten und Herz

???????? ??: 25085074

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 595.000 EUR • ??: ca. 332 m<sup>2</sup> • ??: 9 • ??: 1.761 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ??????????  | 25085074             |
| ???????????          | ca. 332 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 9                    |
| ????????????? ???    | 4                    |
| ???????????          |                      |
| ???????????          | 2                    |
| ????? ?????????????? | 1863                 |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????                 | 595.000 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>?????????????????                                                    |
| ?????????????                  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????????         | 2020                                                                                  |
| ?????????<br>????????????????? | ?????????                                                                             |
| ?????????                      | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????, ??????????                         |

??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

????????????? ???????????

|                   |             |                     |                |
|-------------------|-------------|---------------------|----------------|
| ???? ???????????  | ??????????? | ?????????????????   | BEDARF         |
| ?????????????     | 08.12.2034  | ???????????         |                |
| ????????????????? |             | ??????? ???????     | 325.20 kWh/m²a |
| ??????? ???       |             | ???????????         |                |
| ???? ???????????? | ??????      | ???????????         | H              |
|                   |             | ???????????????     |                |
|                   |             | ???????????????     |                |
|                   |             | ???????????????     |                |
|                   |             | ????? ????????????? | 1863           |
|                   |             | ?????????? ?? ??    |                |
|                   |             | ?????????????       |                |
|                   |             | ?????????????????   |                |



??????? ?????????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





???????? ?????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ???????



??????? ?????????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

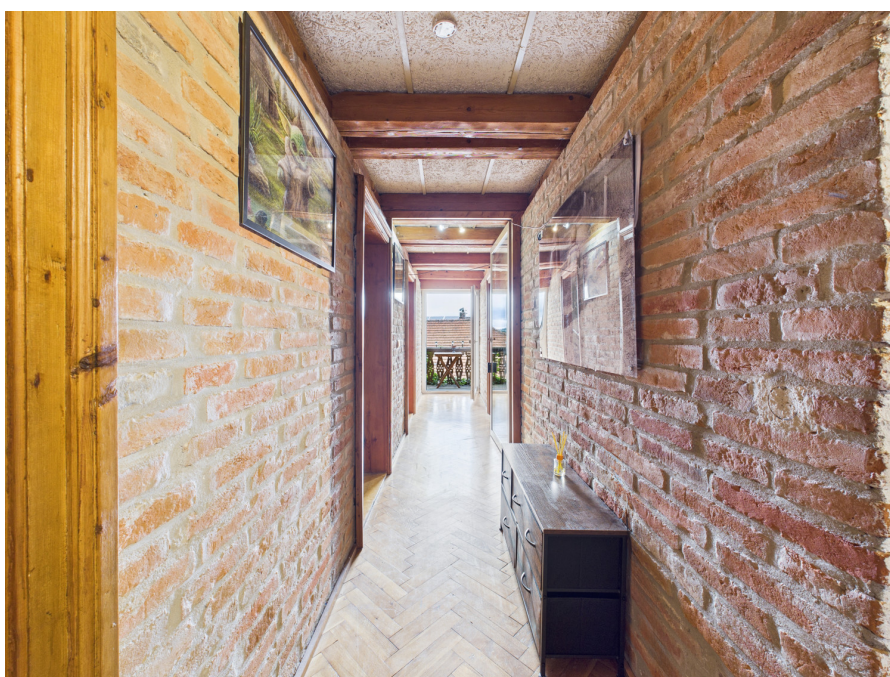
?? ????????





??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ???????



??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ???????





??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ???????





??????? ?????????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





??????? ???????? : 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ????????





???????? ?????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?? ???????



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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**

**VON POLL IMMOBILIEN**




Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

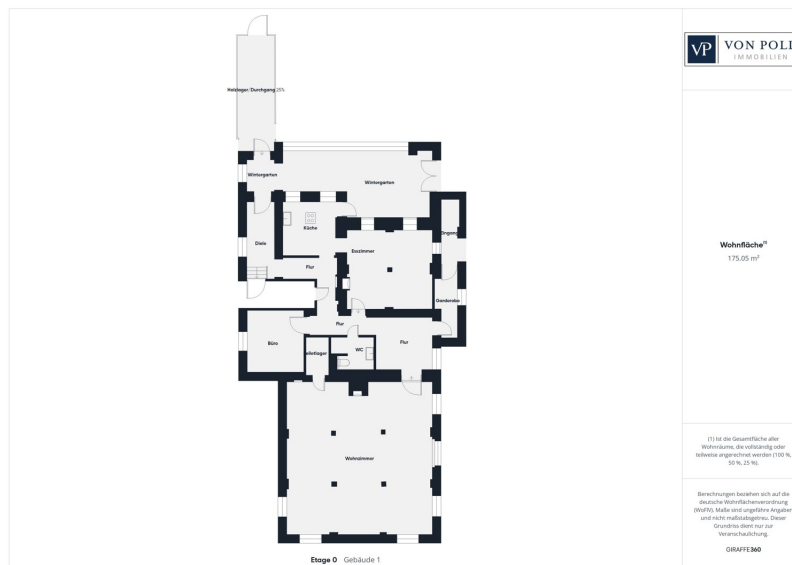
**Capital**  
REALTY EXPRESS  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
von Poll Immobilien

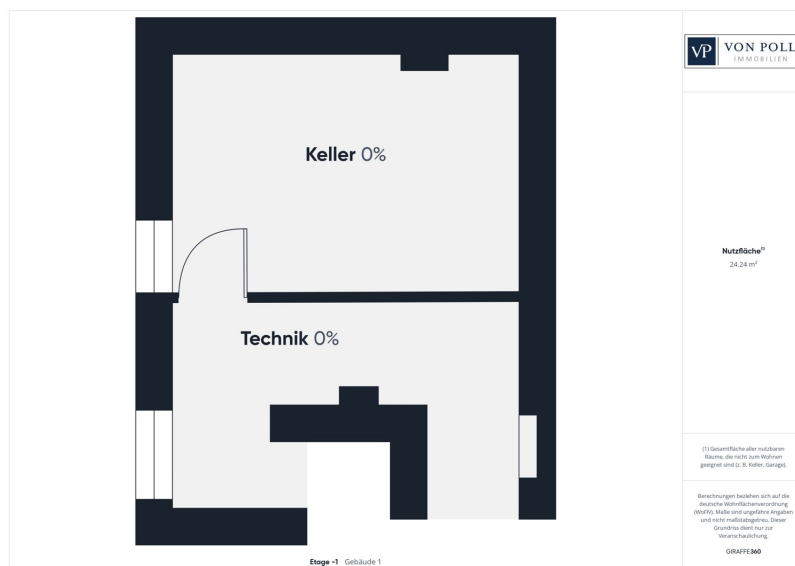
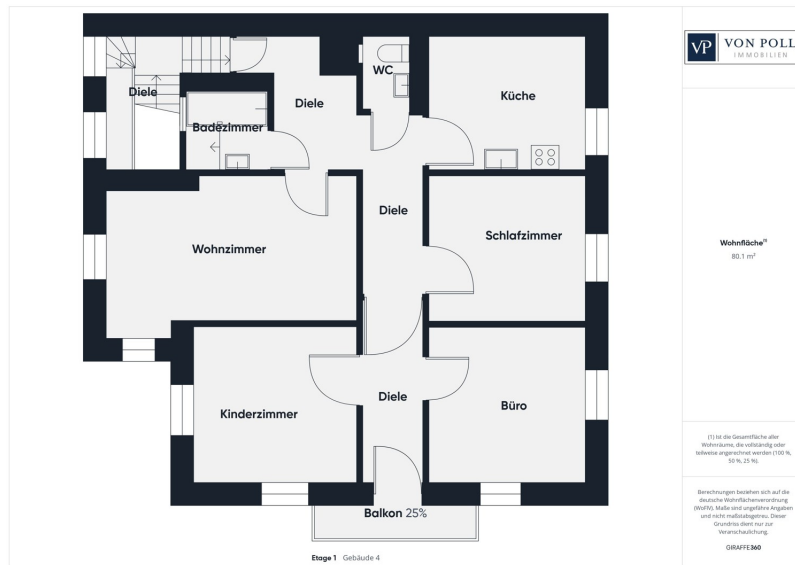
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
FÜHRER 2025  
von Poll Immobilien

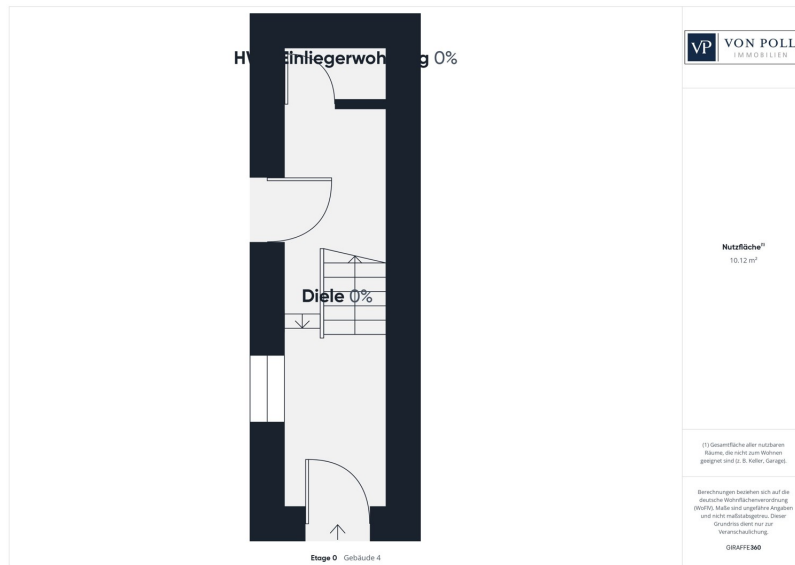
???????? ?????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.



??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

## ??? ?????? ??????????

Zwei Generationen unter einem Dach – historisches Juwel mit modernem Komfort und Gartenidylle

Dieses liebevoll und hochwertig sanierte Bauernhaus aus dem Jahr 1863 vereint historischen Charme mit modernster Technik und durchdachter Wohnqualität. Auf rund 332 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das massiv gebaute Zweifamilienhaus Platz für zwei unabhängige Wohneinheiten – ideal für Mehrgenerationen, Wohnen & Vermieten oder Wohnen & Arbeiten.

Die großzügige Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 255 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Hochwertige Materialien wie Echtholzparkett, italienische Fliesen, restaurierte Türen aus dem 9. Jahrhundert sowie teilweise Sollnhofer Marmor schaffen ein stilvolles Wohnambiente mit Charakter. Ein Kamin im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme. Die separate Einliegerwohnung mit rund 85 m<sup>2</sup> ist aktuell für 700?€ kalt vermietet (zzgl. Gartenanteil) – eine solide Einnahmequelle.

Das Anwesen steht auf einem traumhaften 1.761?m<sup>2</sup> großen Erbpachtgrundstück (Zins nur 609?€/Jahr bis 2098) mit überdurchschnittlicher Ausstattung: Wintergarten mit Wasserlauf und Kamin, Pavillon, Gartenhaus mit Sonnenterrasse und Whirlpool, Feuerstelle, Werkstatt, Obstgarten, alter Baumbestand, Innenhofgarten – ein Paradies für Naturliebhaber.

Technisch überzeugt das Haus mit einer Holz-Pelletheizung, Warmwasseraufbereitung per Wärmepumpe, PV-Anlage (10?kWp + Speicher, 2022), Wasserenthärtungsanlage, Gasanschlussmöglichkeit und vielem mehr. Die umfangreichen Modernisierungen der letzten Jahre (u.?a. Dach, Fenster, Carport, Einbauküche) gewährleisten zeitgemäßen Wohnkomfort bei historischer Substanz.

Ein echtes Liebhaberobjekt für Menschen mit Anspruch an Raum, Qualität und Atmosphäre – selten, besonders, bezugsbereit.

Gerne können Sie sich im 360-Grad-Rundgang einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:

<https://tour.giraffe360.com/97551cb9ccc740799d480389c48f6d1f>

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!



??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

?????????????? ??? ????????

Die Highlights im Überblick:

- \* Historisches Bauernhaus von 1863 – liebevoll saniert
- \* Zwei separate Wohneinheiten – ideal für zwei Generationen
- \* Ca. 332 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche aufgeteilt auf Haupt- und Einliegerwohnung
- \* Großes Grundstück mit ca. 1.761 m<sup>2</sup> (Erbpacht bis 2098)
- \* Wunderschöner Wintergarten mit Kamin und Wasserlauf
- \* Pavillon, Innenhof, Gartenhaus & Whirlpool
- \* Charmanter Obstgarten mit altem Baumbestand
- \* Stilvolle Ausstattung mit Parkett, Steinböden & historischen Türen
- \* Einliegerwohnung aktuell vermietet (ca. 800 € Kaltmiete + Gartenanteil)
- \* Große Wohnküche mit Holzofen & moderner Einbauküche
- \* Kaminofen im Wohnzimmer für gemütliche Atmosphäre
- \* PV-Anlage mit 10 kWp & Batteriespeicher (2022)
- \* Holzpellettheizung plus Wärmepumpe für Warmwasser
- \* Wasserenthärtungsanlage & modernisierte Haustechnik
- \* Großer Carport mit Werkstatt & zusätzlicher Lagerfläche
- \* Umfangreich modernisiert (Dach, Fenster, Elektrik, Böden etc.)
- \* Gepflegter, vielseitig nutzbarer Gartenbereich
- \* Außenstellplätze und Carport vorhanden
- \* Ländliche, ruhige Lage mit schneller Anbindung an die B20
- \* Ideal als Familienwohnsitz, Kapitalanlage oder Feriendomizil

??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

## ??? ??? ??? ??????????

Lage – Haunersdorf: Historisches Pfarrdorf mit Lebensqualität in Niederbayern

Haunersdorf ist ein charmantes Pfarrdorf und Ortsteil des Marktes Simbach im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau. Mit seinen rund 500 Einwohnern liegt es eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Vilstals – ländlich, ruhig und doch hervorragend angebunden über die Bundesstraße B20. Die Nähe zu Städten wie Landau a. d. Isar, Eggenfelden und Deggendorf bietet ideale Bedingungen für Berufspendler und Familien, die das Landleben mit Stadtnähe verbinden möchten.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Haunersdorf im Jahr 1120. Die imposante katholische Pfarrkirche St. Stephanus mit ihrem spätgotischen Turm und barocken Kirchenschiff prägt bis heute das Ortsbild und erinnert an die lange Geschichte dieses traditionellen Ortes. Auch archäologische Funde aus der Bronze- und Hallstattzeit zeugen von einer Jahrtausendealten Siedlungskultur.

Trotz seiner überschaubaren Größe lebt Haunersdorf von einem starken Gemeinschaftsgefühl. Zahlreiche Vereine – darunter ein Obst- und Gartenbauverein, ein Tennisclub, eine Landjugendgruppe sowie ein aktiver Seniorenclub – prägen das soziale Miteinander. Ein besonderes Highlight ist das modernisierte Bürgerhaus, das als Treffpunkt für Dorffeste, Kulturveranstaltungen und gemeinschaftliches Leben dient.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich im nahen Simbach (ca. 4 km) oder im benachbarten Arnstorf (ca. 9 km). Die ländliche Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Naturerlebnissen ein – ideal auch für Familien mit Kindern oder als Zweitwohnsitz und Rückzugsort für gestresste Städter.

Haunersdorf steht für Lebensqualität, Ruhe und ein starkes Miteinander – ein Ort, der Geschichte atmet und gleichzeitig offen für neue Wege ist.



??????? ???????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2034.

Endenergiebedarf beträgt 325.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1863.

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.

??????? ?????????: 25085074 - 94436 Haunersdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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