

## Haarbach / Raining

?????? ?????????? ??????? ?????????? Sonneithner -  
?????????????????? ?? ?????????????? ??? ?? ????????? ???  
????????? ???????????

????????? ??????????: 25345035



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 243,85 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 940 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ??? ??????

???????? ?????????	25345035
????????????	ca. 243,85 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
????????	5
????????????? ???	4
??????????	
??????????	1
????? ?????????????	2000
????? ?????????????	1 x ?????????? ???
	?????????????

????? ???????	649.000 EUR
??????	?????????????
	????????????????
????????????	Käuferprovision
	beträgt 3,57 % (inkl.
	MwSt.) des
	beurkundeten
	Kaufpreises
?????????	??????? ????????
?????????????	
????????????????????	ca. 28 m <sup>2</sup>
??????	
???????	????????, WC
	?????????????, ?????,
	?????,
	????????????????
	????????, ?????????

??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ???????????? ??????????	77.10 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????????	04.12.2035	?????????? ???????????? ??????????	C
????? ???????????	?????	????? ??????????? ?????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2000

??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ?????????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ???????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



???????? ?????????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ?????????



??????? ???????? : 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????? : 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????? : 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ???????



??????? ???????? : 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????? : 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????? : 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ?????????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ????????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

?? ???????



??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

??????







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

??????? ?????????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

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

???? ? ?????????????????? ??????????????, ????????? ?? 2000 ?? ?????????  
????????????????? ?????????, ????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????  
??? ??????. ?? ????????? ????????? 243,85 ??. ?? ??? ?????????????? ????????? ?????????  
940 ??.?, ?? ????????? ?????????? ?? ?????????????????? ??????? ?? ??????????????????  
???????? ??????????. ? ?????? ????????? (190,43 ??. - 53,42 ??.) ????????? ??  
????????, ????????? ??????????????. ?????????????? ????????? ?????? ?????????? ?????????  
(?????? ?????????). ????????? ?????????????? ?????????????? ??????? ????? ??  
????????????????? ? ?????????? ?????????, ??? ? ?????? ?????????????? ?? ?????? ??????????  
?????? ??????? ?? ?????????? ?????????? ??????????. ? ?????? ?? ????????? ?????? ?  
????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????.  
????? ?????????????? ?????????????? ??????? ?????????????? ?? ?? ??????, ??? ??????????????????  
??? ??? ?????????????? ?? ?????? ?????????????????????? ??????. ?????? ?? ?????? ?????????????? ?  
????????????? ?????????, ?????????????? ?? ?????????????????? ????????? ??????? ?????????????? ???  
????????? ?????? ??????????. ? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?? ??? ??  
????????? ?????????????????? ??????? ??????????. ?????????, ??? ?????????????????? ????????? 12 kW  
?? ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????  
????????? ??????????. ?? ??????? ?????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????  
??? ??????. ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????????????. ???  
????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??????????????, ??????????  
?????????????. ????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??????, ?????? ?????????,  
????????????? ?????????????? ? ?????????????????? ???????, ?????????????? ?????????? ??????????  
????????????? ?????????? ?????????? DSL 300 ??? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????????  
?? ?????????????? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?? ?? ?????? ?????????????? ???  
?????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????????????? ?? ?????? ??????????????????  
????????????????? ?? ??????? ?????????????? ??????????????. ??????????, ?????? ?????????????? ??????  
??? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????? ?????????. ? ??????, ??????????????  
????????????? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??????? ?? ?????????????? ?  
????????????? ?? ??? ?????????? ??????????. ??????????????, ?????????? ??? ?????? ??????????????  
????????? ?????????? ?????? ?????? ??????. ? ?????????????????? ?????????????????? ?? ??????  
????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????????. ? ?????????????? ?????????????  
?????????????????????, ?????????????? ?????????????????? ?? ??????? ?????????????? ??????????????????  
????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ? ?????????? ???  
????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ??????????????. ??  
????????????? ?? ?????????????????????? ?????????, ?????????? ?????????????????? ?????????? ?? ???  
????????????????????????? ?????????????? ??????????????, ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????  
?? ??? ?? ??????. ??? ?????????????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ?? ?? ??

????? ??? ?????? ??? ?? ??????? ??????????????. ??????????????? ?? ??? ???????????.

??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

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

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

??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

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

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 Kinderspielflächen, die zum gemeinsamen Spielen und Entdecken einladen. Sportbegeisterte finden in der Nähe mehrere Sportanlagen und den Sportverein Raining, die aktive Bewegung und Gemeinschaft fördern. Für naturnahe Erlebnisse bietet der Deutsche Alpenverein – Sektion Passau – Ortsgruppe Raining 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 Raining und Hofstetten bei Raining, 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.

??????? ???????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

??????? ?????????: 25345035 - 94542 Haarbach / Raining

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

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

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

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

---

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