

Haarbach

Exklusiver Bungalow mitten im Golf- & Thermenland

Codice oggetto: 26166009



PREZZO D'ACQUISTO: 698.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150,32 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 645 m²

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26166009
Superficie netta	ca. 150,32 m ²
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2017

Prezzo d'acquisto	698.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 48 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Caminetto

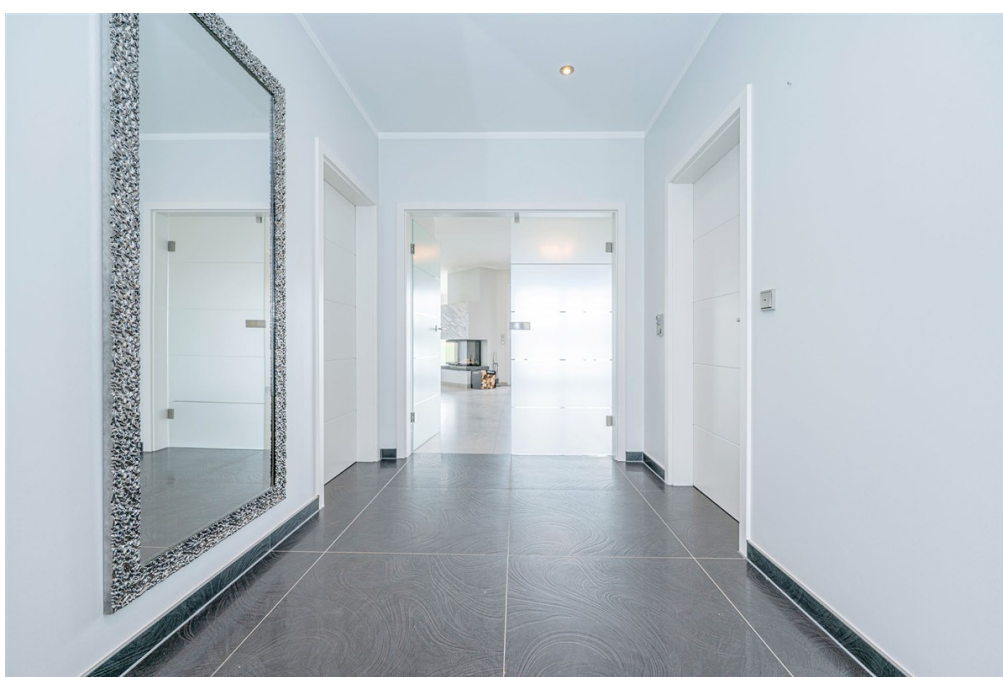
Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Dati energetici

Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	21.06.2027	Consumo energetico	14.00 kWh/m²a
		Classe di efficienza energetica	A+
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Capital

MAKLER-KOMPASS

WOHNEN

Top-Makler Passau



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IHR Institut
10 TEST, 2.200 Makler

10/17 10/23
GT/TK: BR-10/24

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

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



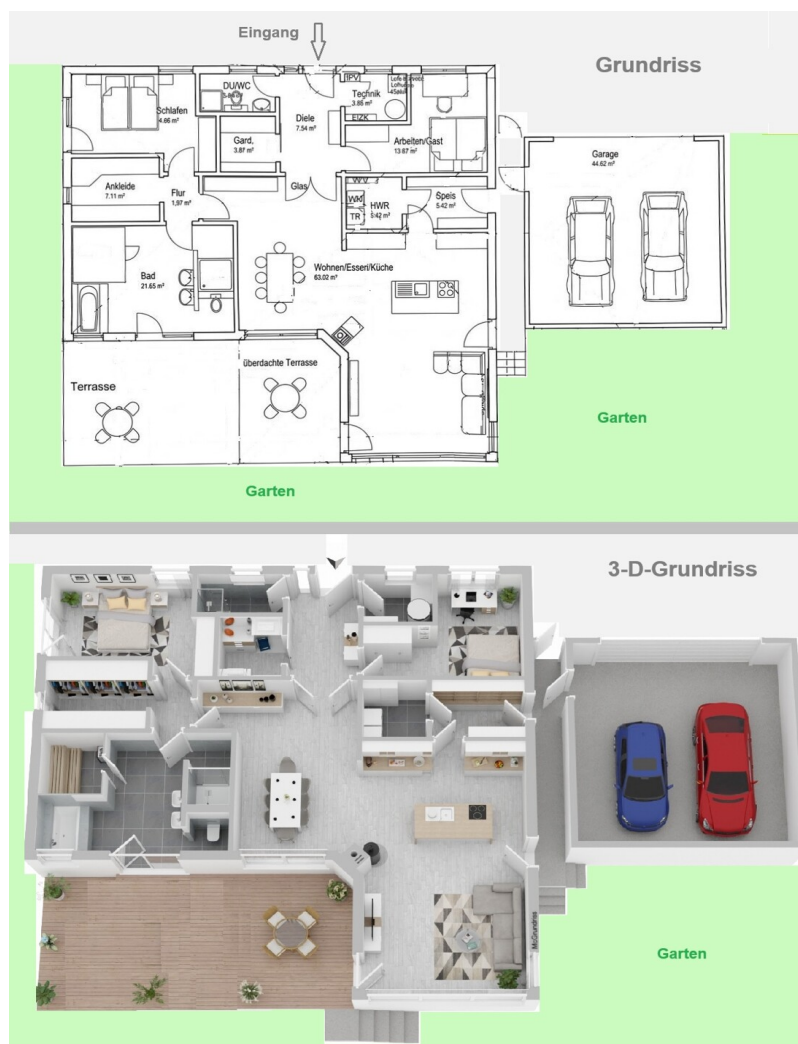
Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

La proprietà



Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Una prima impressione

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 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl, das Großzügigkeit mit Geborgenheit verbindet. Herzstück ist der beeindruckende, rund 65 m² 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 m² 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 m² 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 begehbarer Garderobe
- Ein flexibles Gäste- oder Arbeitszimmer
- Ein zusätzliches Duschbad für Gäste
- Separate Speis bzw. zweite kleine Küche
- Technik- und Waschraum
- Doppelgarage mit rund 49 m²
- Zusätzlicher Dachboden als Stauraum

Das von "Keitel-Haus" errichtete Zuhause überzeugt mit einem hervorragenden Endenergiebedarf von nur 14 kWh/(m²·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.

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Dettagli dei servizi

- **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 m² 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/(m²·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 m²**
- **Vorbereitung für Wallbox**
- **Zusätzlicher Stauraum Dachboden**

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26166009 - 94542 Haarbach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com