

**Haiming**

# Natura pura e tranquillità: proprietà idilliaca con laghetto per pesci, ruscello e ampio giardino paradisiaco

**Codice oggetto: 25338011**



**PREZZO D'ACQUISTO: 466.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105,73 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.687 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming**

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

**Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25338011	Prezzo d'acquisto	466.500 EUR
Superficie netta	ca. 105,73 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1957		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

**Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	500.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.06.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1957

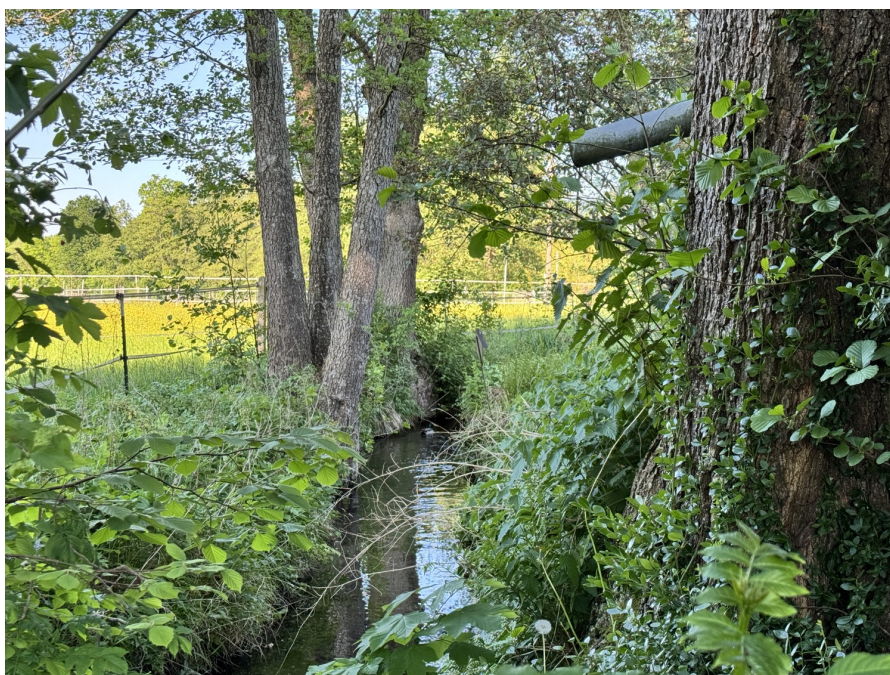
**Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming**

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



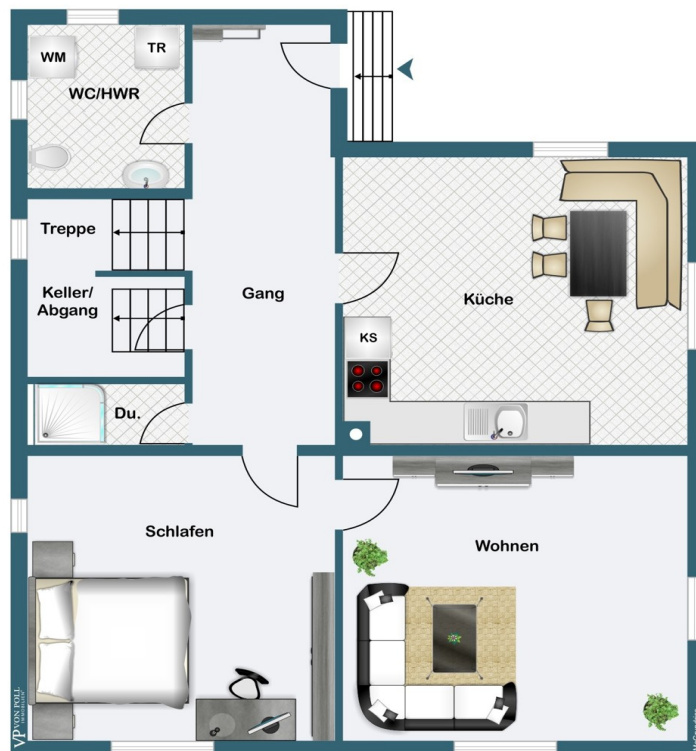
Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## La proprietà



Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming

## 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: 25338011 - 84533 Haiming**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, costruita nel 1957 e situata in posizione tranquilla, coniuga la vita a contatto con la natura con ampie possibilità di progettazione. Su un imponente terreno di circa 1.687 m<sup>2</sup>, la proprietà offre numerose possibilità di personalizzazione su una superficie abitabile di circa 105,73 m<sup>2</sup>, sia all'interno che nell'ampio spazio esterno. All'interno, troverete arredi funzionali e ben curati in uno stile semplice. Il piano terra ospita un'ampia cucina abitabile con un'accogliente zona pranzo, un soggiorno luminoso e arioso e un'altra stanza versatile. Stufe individuali e una stufa a legna garantiscono calore e un'atmosfera piacevole. Una particolarità è la scala curva in legno massello che conduce al piano superiore. Qui troverete altre tre stanze, anch'esse utilizzabili in diversi modi, due delle quali con accesso diretto al balcone esposto a sud. La casa, parzialmente seminterrata, offre una lavanderia, serbatoi per gasolio e ulteriore spazio di stoccaggio. Il riscaldamento è fornito principalmente da stufe a legna. Sono disponibili anche velocità Internet fino a 100 Mbps. L'ampio terreno è il vero punto forte di questa proprietà. Le sue dimensioni impressionanti rendono possibile un ampliamento della casa esistente o persino una nuova e spaziosa costruzione. Ma anche la struttura esistente è molto attraente. Oltre a un garage, due pratiche casette da giardino e una soleggiata terrazza esposta a sud, il piccolo laghetto con pesci e un bellissimo ruscello d'acqua dolce sono particolarmente affascinanti: un rifugio idilliaco e un paradiso per gli amanti della natura. L'ambiente naturale, la posizione tranquilla e la vicinanza al campo da golf di Haiming creano le condizioni ideali per il tempo libero, il relax e la qualità della vita. Che si tratti di accoglienti barbecue, giardinaggio, giochi o semplicemente relax nella natura, questa proprietà ha un enorme potenziale per realizzare i vostri sogni abitativi. Questa casa vi offre la rara opportunità di vivere a stretto contatto con la natura in un ambiente tranquillo, con tanto spazio, potenziale di sviluppo e una speciale qualità della vita. Vi invitiamo a scoprire tutti i dettagli e le potenzialità di questa affascinante proprietà e a fissare

un appuntamento per una visita senza impegno con noi. Come primo passo, vi preghiamo di inviarci una richiesta scritta (tramite il portale immobiliare, il nostro sito web o via e-mail) con i vostri dati di contatto completi. Non vediamo l'ora di sentirti!

**Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming**

## Tutto sulla posizione

„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 Chemiedreiecks. 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.

**Codice oggetto: 25338011 - 84533 Haiming**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25338011 - 84533 Haiming**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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