Haarbach / Rainding

Hochwertiges Sonneitnerholzhaus - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück

Número da propriedade: 25345035

PREÇO DE COMPRA: 649.000 EUR • ÁREA: ca. 243,85 m^2 • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 940 m^2

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Numa vista geral

Número da propriedade	25345035
Área	ca. 243,85 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2000
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	649.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Madeira
Área útil	ca. 28 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	04.12.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	77.10 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

O imóvel

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Plantas dos pisos

Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Uma primeira impressão

In attraktiver Ortsrandlage präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 2000 in massiver Bauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 243,85 m² auf einem großzügigen, ca. 940 m² großen Grundstück vereint die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen.

Hauptwohnung 190.43 m² - 53,42 m²

Die Liegenschaft überzeugt durch ein offenes, lichtdurchflutetes Ambiente. Insgesamt stehen Ihnen fünf großzügig geschnittene Zimmer (Hauptwohnung) zur Verfügung. Vier Schlafzimmer bieten genügend Platz für Familie oder individuelle Bedürfnisse, während der Wohnbereich mit Kaminanschluss für behagliche Stunden sorgt und vielfältige Einrichtungsoptionen eröffnet.

Das Herzstück des Hauses bildet der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Wintergarten. Hier entstehen ganzjährig attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten, ergänzt durch einen reizvollen Blick in den gepflegten Garten. Angrenzend daran befindet sich die moderne Küche, die mit hochwertigen Einbauten und viel Arbeitsfläche ausgestattet ist. Für wohlige Wärme sorgt die effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen. Zusätzlich optimiert eine 12 kW Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher den Energiehaushalt und sorgt für nachhaltige Stromversorgung.

Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über eine Badewanne und Dusche. Zahlreiche Fenster unterstreichen die helle und freundliche Wohnatmosphäre. Ein weiterer Pluspunkt: zu der Immobilie gehört eine separate Einliegerwohnung. Diese ist vielseitig nutzbar, etwa als Büro, Gästeapartment oder zur Vermietung, und bietet so maximale Flexibilität.

Für, moderne Kommunikationsanforderungen stehen Ihnen ein schneller DSL-300-Anschluss zur Verfügung; Glasfaser ist bereits in Planung und somit zukünftig verfügbar. Die Heiztechnik befindet sich auf aktuellem Stand der Technik, weitere Ausstattungsdetails zeugen von einer gehobenen Ausführungsqualität.

Im Außenbereich erstreckt sich eine großzügige Gartenfläche, die zum Verweilen im Freien einlädt. Die ruhige Randlage des Grundstücks garantiert einen angenehmen Rückzugsort, ohne auf die Nähe zu städtischer Infrastruktur verzichten zu müssen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Einfamilienhaus wird in einem äußerst gepflegten und einzugsbereiten Zustand präsentiert. Die Kombination aus zeitgemäßer Architektur, moderner Technik und hochwertiger Ausstattung macht diese Immobilie besonders ansprechend für Familien oder Paare mit Anspruch an großzügiges Wohnen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Wenn Sie Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Haustechnik und ein gepflegtes Wohnumfeld legen, könnte dieses Objekt Ihr neues Zuhause werden. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen zu überzeugen und weitere Details zu erfahren. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com