

Haarbach

# Exklusiver Bungalow mitten im Golf- & Thermenland

*Número da propriedade: 26166009*



**PREÇO DE COMPRA: 698.000 EUR • ÁREA: ca. 150,32 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 645 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach**

- **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: 26166009 - 94542 Haarbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	26166009	Preço de compra	698.000 EUR
Área	ca. 150,32 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Área útil	ca. 48 m <sup>2</sup>
Quartos	2	Móveis	Terraço, Sauna, Lareira
Casas de banho	2		
Ano de construção	2017		

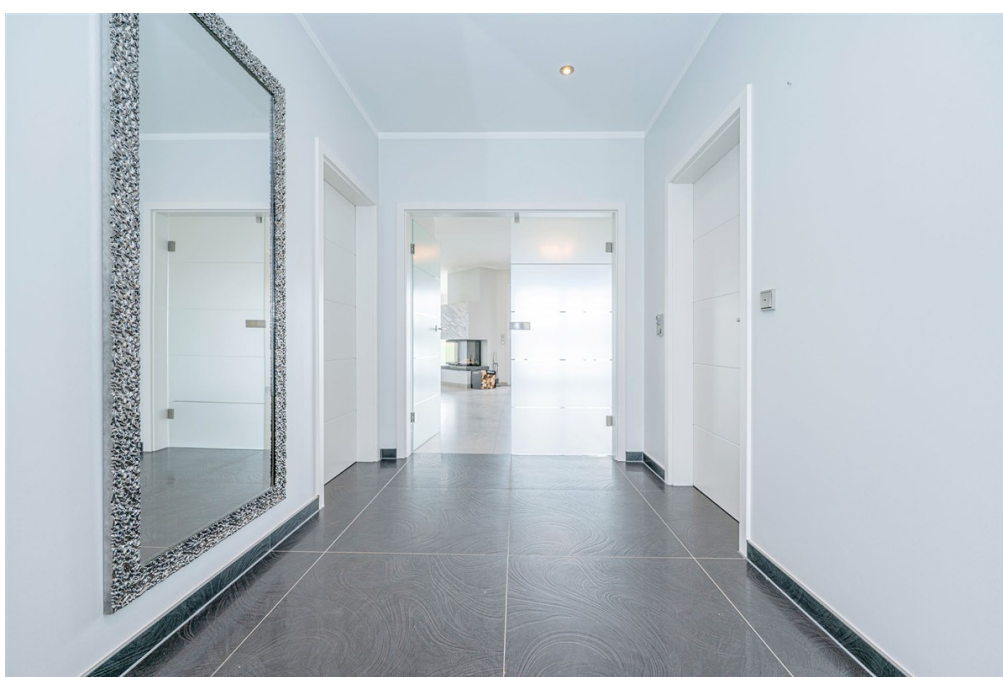
Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Bomba de calor ar- água	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	21.06.2027	Procura final de energia	14.00 kWh/m²a
		Classificação energética	A+
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2017

Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



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

Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



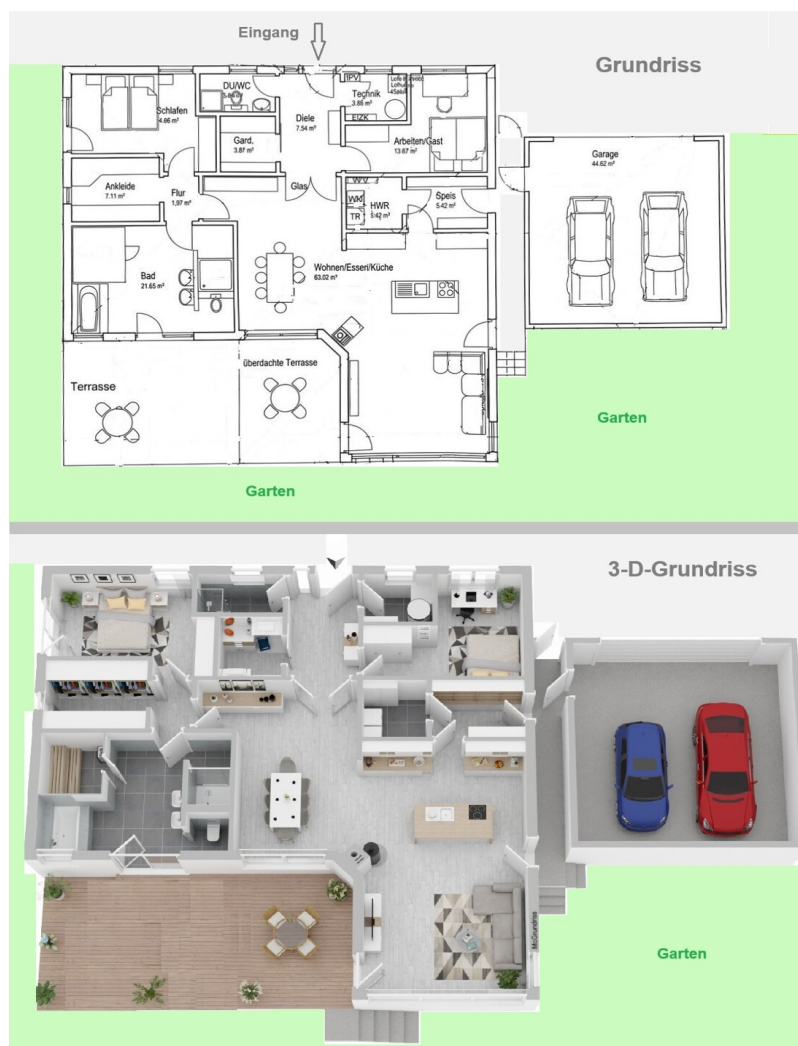
Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## O imóvel



Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach

## Plantas dos pisos



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: 26166009 - 94542 Haarbach**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl, das Großzügigkeit mit Geborgenheit verbindet. Herzstück ist der beeindruckende, rund 65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Zusätzlicher Dachboden als Stauraum

**Das von "Keitel-Haus" errichtete Zuhause überzeugt mit einem hervorragenden Endenergiebedarf von nur 14 kWh/(m<sup>2</sup>·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.**

**Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach**

## **Detalhes do equipamento**

- **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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>·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 m<sup>2</sup>**
- **Vorbereitung für Wallbox**
- **Zusätzlicher Stauraum Dachboden**

**Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26166009 - 94542 Haarbach**

## **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](mailto:passau@von-poll.com)**

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

---

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