Haarbach / Rainding

Hochwertiges Sonneitnerholzhaus - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Grundstück

Objektnummer: 25345035



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 243.85 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 940 m^2

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Auf einen Blick

Objektnummer	25345035
Wohnfläche	ca. 243.85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 28 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	77.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie





Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Die Immobilie



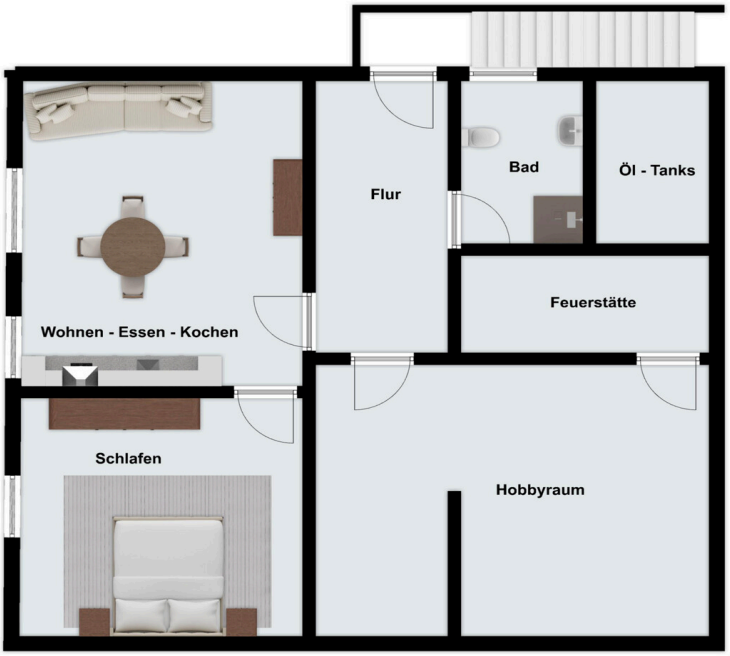


Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Grundrisse




Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com