Haarbach / Rainding

High-quality Sonneitner wooden house - detached house with granny flat and large plot of land

Property ID: 25345035



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 243.85 m^2 • ROOMS: 5 • LAND AREA: 940 m^2

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

At a glance

Property ID	25345035
Living Space	ca. 243.85 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	2000
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	649.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Timber frame
Usable Space	ca. 28 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	04.12.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	77.1 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property





Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

The property



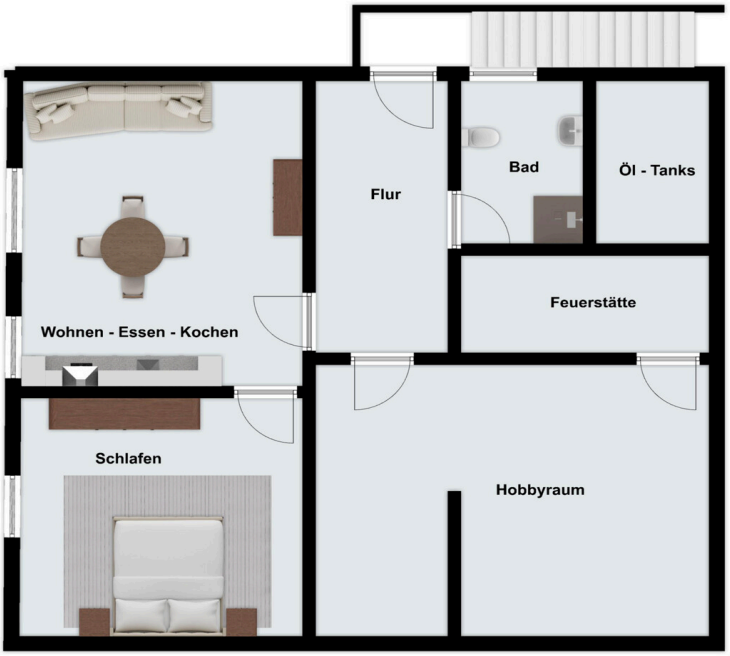


Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Floor plans




Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

A first impression

This well-maintained detached house, built in 2000 using solid construction methods, is situated in an attractive location on the outskirts of town. With a living area of approximately 243.85 m² on a generous plot of approximately 940 m², the property combines a well-designed floor plan with high-quality features. The main residence (190.43 m² - 53.42 m²) boasts an open, light-filled ambiance. A total of five generously sized rooms (main residence) are available. Four bedrooms offer ample space for a family or individual needs, while the living area with a fireplace connection provides cozy evenings and offers a variety of furnishing options. The heart of the house is the bright living and dining area with access to the conservatory. This provides attractive living spaces year-round, complemented by a charming view of the well-maintained garden. Adjacent to this is the modern kitchen, equipped with high-quality built-in units and plenty of workspace. Efficient underfloor heating in all rooms ensures comfortable warmth. In addition, a 12 kW photovoltaic system with battery storage optimizes energy consumption and ensures a sustainable power supply. The bathroom has a timeless design and features a bathtub and shower. Numerous windows enhance the bright and welcoming atmosphere. Another advantage: the property includes a separate, self-contained apartment. This apartment offers versatile use, such as an office, guest apartment, or rental unit, providing maximum flexibility. A fast DSL 300 connection is available for modern communication needs; fiber optic internet is already planned and will be available in the future. The heating system is state-of-the-art, and other features demonstrate high-quality workmanship. Outside, a spacious garden invites you to relax outdoors. The quiet, secluded location of the property guarantees a pleasant retreat without sacrificing proximity to urban amenities. Shops, schools, and other daily necessities are just minutes away. The detached house is presented in immaculate condition and ready for immediate occupancy. The combination of contemporary architecture, modern technology, and high-quality features makes this property particularly appealing to families or couples who appreciate spacious living and versatile living options. If you value a well-designed floor plan, modern building technology, and a well-maintained residential environment, this property could be your new home. We invite you to schedule a viewing appointment to experience the advantages firsthand and learn more. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Details of amenities

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

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

All about the location

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.

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 77.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com