Haarbach / Rainding

Casa de madera Sonneitner de alta calidad: casa unifamiliar con apartamento anexo y amplio terreno.

Número de propiedad: 25345035



PRECIO DE COMPRA: 649.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 243.85 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 940 m^2

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

De un vistazo

Número de propiedad	25345035
Superficie habitable	ca. 243.85 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 28 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	04.12.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	77.1 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad





Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La propiedad



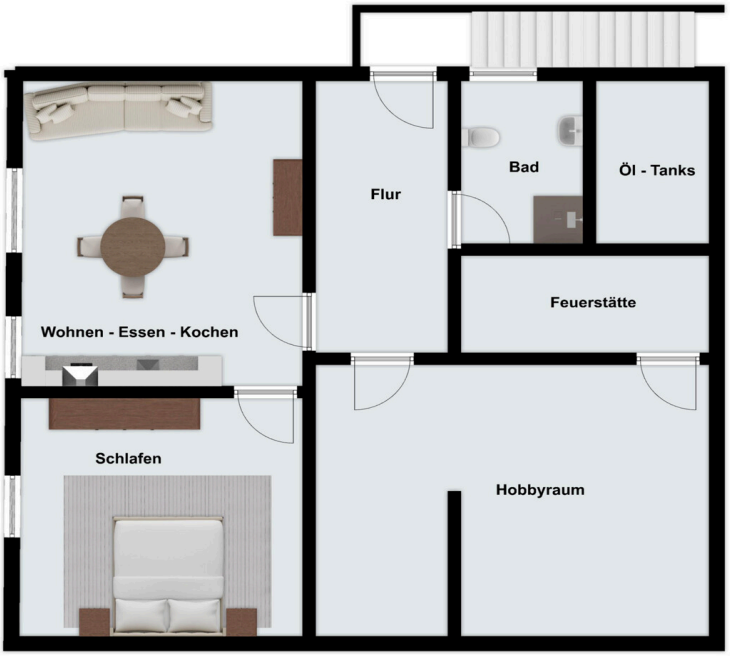


Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Planos de planta




Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada y construida en el año 2000 con sólidos métodos de construcción, se encuentra en una atractiva ubicación a las afueras de la ciudad. Con una superficie habitable de aproximadamente 243,85 m² en una amplia parcela de aproximadamente 940 m², la propiedad combina una distribución bien diseñada con acabados de alta calidad. La vivienda principal (190,43 m² - 53,42 m²) goza de un ambiente abierto y luminoso. Dispone de un total de cinco amplias habitaciones (vivienda principal). Cuatro dormitorios ofrecen amplio espacio para familias o personas, mientras que el salón con chimenea invita a disfrutar de agradables veladas y ofrece una variedad de opciones de mobiliario. El corazón de la casa es el luminoso salón-comedor con acceso al invernadero. Este espacio ofrece un ambiente acogedor durante todo el año, complementado con una encantadora vista al cuidado jardín. Junto a esta se encuentra la moderna cocina, equipada con muebles empotrados de alta calidad y amplio espacio de trabajo. La eficiente calefacción por suelo radiante en todas las habitaciones garantiza una calidez confortable. Además, un sistema fotovoltaico de 12 kW con almacenamiento en baterías optimiza el consumo energético y garantiza un suministro eléctrico sostenible. El baño presenta un diseño atemporal y cuenta con bañera y ducha. Numerosas ventanas realzan la atmósfera luminosa y acogedora. Otra ventaja: la propiedad incluye un apartamento independiente. Este apartamento ofrece un uso versátil, como oficina, apartamento de invitados o vivienda de alquiler, lo que proporciona la máxima flexibilidad. Dispone de una rápida conexión DSL 300 para las necesidades de comunicación modernas; el internet de fibra óptica ya está previsto y estará disponible en el futuro. El sistema de calefacción es de última generación y otras características demuestran la alta calidad de la mano de obra. En el exterior, un amplio jardín invita a relajarse al aire libre. La ubicación tranquila y apartada de la propiedad garantiza un agradable refugio sin sacrificar la proximidad a los servicios urbanos. Tiendas, colegios y otras necesidades diarias están a pocos minutos. La casa unifamiliar se presenta en impecables condiciones y lista para entrar a vivir. La combinación de arquitectura contemporánea, tecnología moderna y características de alta calidad hace que esta propiedad sea especialmente atractiva para familias o parejas que aprecian espacios amplios y opciones de vivienda versátiles. Si valora un diseño de planta impecable, tecnología de construcción moderna y un entorno residencial bien cuidado, esta propiedad podría ser su nuevo hogar. Le invitamos a programar una visita para experimentar las ventajas de primera mano y obtener más información. Esperamos su visita.

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com