Haarbach / Rainding

Υψηλής ποιότητας ξύλινη κατοικία Sonneitner - μονοκατοικία με διαμέρισμα για τη γιαγιά και μεγάλο οικόπεδο

Αριθμός ακινήτου: 25345035



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 649.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 243.85 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 940 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25345035
Επιφάνεια	ca. 243.85 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	1
Έτος κατασκευής	2000
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο

Τιμή αγοράς	649.000 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Ξύλινη κορνίζα
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 28 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Λάδι
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	04.12.2035
Πηγή ενέργειας	Λάδι

Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Τελική κατανάλωση ενέργειας	77.1 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2000

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Το ακίνητο



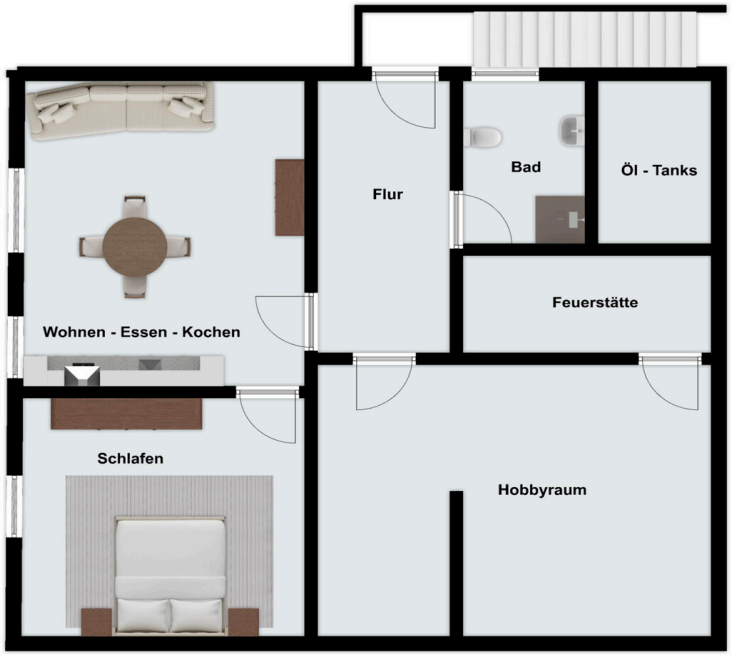


Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Κάτοψη




Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η καλοδιατηρημένη μονοκατοικία, χτισμένη το 2000 με στιβαρές κατασκευαστικές μεθόδους, βρίσκεται σε μια ελκυστική τοποθεσία στα περίχωρα της πόλης. Με εμβαδόν περίπου 243,85 τ.μ. σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 940 τ.μ., το ακίνητο συνδυάζει μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη με χαρακτηριστικά υψηλής ποιότητας. Η κύρια κατοικία (190,43 τ.μ. - 53,42 τ.μ.) διαθέτει μια ανοιχτή, φωτεινή ατμόσφαιρα. Διατίθενται συνολικά πέντε ευρύχωρα δωμάτια (κύρια κατοικία). Τέσσερα υπνοδωμάτια προσφέρουν άφθονο χώρο για οικογενειακές ή ατομικές ανάγκες, ενώ ο χώρος καθιστικού με τζάκι προσφέρει ζεστά βράδια και ποικιλία επιλογών επίπλωσης. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο φωτεινός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με πρόσβαση στο χειμερινό κήπο. Αυτό προσφέρει ελκυστικούς χώρους διαβίωσης όλο το χρόνο, που συμπληρώνονται από μια γοητευτική θέα στον καλοδιατηρημένο κήπο. Δίπλα σε αυτό βρίσκεται η μοντέρνα κουζίνα, εξοπλισμένη με εντοιχισμένες μονάδες υψηλής ποιότητας και άφθονο χώρο εργασίας. Η αποτελεσματική ενδοδαπέδια θέρμανση σε όλα τα δωμάτια εξασφαλίζει άνετη ζεστασιά. Επιπλέον, ένα φωτοβολταϊκό σύστημα 12 kW με μπαταρία βελτιστοποιεί την κατανάλωση ενέργειας και εξασφαλίζει βιώσιμη παροχή ρεύματος. Το μπάνιο έχει διαχρονικό σχεδιασμό και διαθέτει μπανιέρα και ντους. Πολλά παράθυρα ενισχύουν τη φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Ένα άλλο πλεονέκτημα: το ακίνητο περιλαμβάνει ένα ξεχωριστό, αυτόνομο διαμέρισμα. Αυτό το διαμέρισμα προσφέρει ευέλικτη χρήση, όπως γραφείο, διαμέρισμα επισκεπτών ή ενοικιαζόμενη μονάδα, παρέχοντας μέγιστη ευελιξία. Διατίθεται γρήγορη σύνδεση DSL 300 για τις σύγχρονες ανάγκες επικοινωνίας. Το διαδίκτυο οπτικών ινών έχει ήδη σχεδιαστεί και θα είναι διαθέσιμο στο μέλλον. Το σύστημα θέρμανσης είναι υπερσύγχρονο και άλλα χαρακτηριστικά αποδεικνύουν την υψηλής ποιότητας κατασκευή. Εξωτερικά, ένας ευρύχωρος κήπος σας προσκαλεί να χαλαρώσετε σε εξωτερικούς χώρους. Η ήσυχη, απομονωμένη τοποθεσία του ακινήτου εγγυάται μια ευχάριστη απόδραση χωρίς να θυσιάζεται η εγγύτητα με τις αστικές ανέσεις. Καταστήματα, σχολεία και άλλες καθημερινές ανάγκες απέχουν μόλις λίγα λεπτά. Η μονοκατοικία παρουσιάζεται σε άψογη κατάσταση και είναι έτοιμη για άμεση κατοίκηση. Ο συνδυασμός σύγχρονης αρχιτεκτονικής, σύγχρονης τεχνολογίας και υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικών καθιστά αυτό το ακίνητο ιδιαίτερα ελκυστικό για οικογένειες ή ζευγάρια που εκτιμούν την ευρύχωρη διαβίωση και τις ευέλικτες επιλογές διαβίωσης. Αν εκτιμάτε μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη, σύγχρονη τεχνολογία κτιρίου και ένα καλοδιατηρημένο οικιστικό περιβάλλον, αυτό το ακίνητο θα μπορούσε να είναι το νέο σας σπίτι. Σας προσκαλούμε να προγραμματίσετε ένα ραντεβού για να το δείτε από κοντά και να μάθετε περισσότερα. Ανυπομονούμε να σας ακούσουμε.

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Mathias Zank

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com