Haarbach / Rainding

Kiváló minoségu Sonneitner faház - családi ház nagymamalakással és nagy telekkel

VP azonosító: 25345035



VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 243.85 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 940 m^2

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Áttekintés

VP azonosító	25345035
Hasznos lakótér	ca. 243.85 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	2000
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló

Vételár	649.000 EUR
Ház	Családi ház
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Fakeret
Hasznos terület	ca. 28 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.12.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	77.1 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan





VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az ingatlan



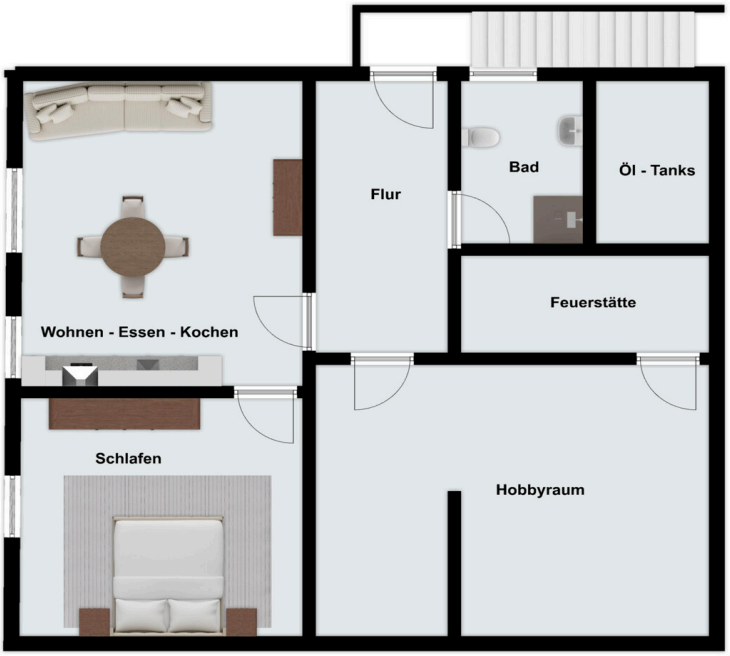


VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Alaprajzok




Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, 2000-ben szilárd építési módszerekkel épült családi ház vonzó helyen, a város szélén található. A körülbelül 940 m²-es nagyméretu telken fekvo, körülbelül 243,85 m²-es lakóterülettel rendelkezo ingatlan a jól megtervezett alaprajzot a kiváló minoségu tulajdonságokkal ötvözi. A foépület (190,43 m² - 53,42 m²) nyitott, világos hangulattal büszkélkedhet. Összesen öt tágas szoba (foépület) áll rendelkezésre. Négy hálószoba boséges helyet kínál egy család vagy egy személy igényeinek kielégítésére, míg a kandallócsatlakozással rendelkezo nappali hangulatos estéket biztosít, és változatos berendezési lehetoségeket kínál. A ház szíve a világos nappali és étkezo, ahonnan a télikertbe lehet kijutni. Ez egész évben vonzó életteret biztosít, kiegészítve a gondozott kertre nyíló bájos kilátással. Mellette található a modern konyha, amely kiváló minoségu beépített egységekkel és rengeteg munkaterülettel van felszerelve. A hatékony padlófutés minden szobában kellemes meleget biztosít. Ezenkívül egy 12 kW-os, akkumulátoros fotovoltaikus rendszer optimalizálja az energiafogyasztást és biztosítja a fenntartható energiaellátást. A fürdoszoba idotlen kialakítású, káddal és zuhanyzóval is rendelkezik. Számos ablak fokozza a világos és barátságos légkört. További elony: az ingatlanhoz egy különálló, önellátó apartman is tartozik. Ez az apartman sokoldalúan használható, például irodaként, vendéglakásként vagy bérlakásként, maximális rugalmasságot biztosítva. A modern kommunikációs igényekhez gyors DSL 300-as kapcsolat áll rendelkezésre; a szálоptikás internet már tervben van, és a jövoben elérheto lesz. A futési rendszer a legmodernebb, és egyéb jellemzok is kiváló minoségu kivitelezést mutatnak. Kívül egy tágas kert csábít a szabadtéri kikapcsolódásra. Az ingatlan csendes, félreeso elhelyezkedése kellemes menedéket garantál a városi szolgáltatások közelségének feláldozása nélkül. Üzletek, iskolák és egyéb mindennapi szükségletek mindössze pár percnyire vannak. A családi ház kifogástalan állapotban van, és azonnal beköltözheto. A kortárs építészet, a modern technológia és a kiváló minoségu funkciók kombinációja különösen vonzóvá teszi ezt az ingatlant családok vagy párok számára, akik értékelik a tágas életteret és a sokoldalú lakhatási lehetoségeket. Ha értékeli a jól megtervezett alaprajzot, a modern épülettechnológiát és a jól karbantartott lakókörnyezetet, ez az ingatlan lehet az új otthona. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, hogy elso kézbol tapasztalhassa meg az elonyöket és többet megtudjon. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mathias Zank

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com