Haarbach / Rainding

Casa in legno Sonneitner di alta qualità - casa indipendente con appartamento indipendente e ampio terreno

Codice oggetto: 25345035



PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 243.85 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 940 m^2

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25345035
Superficie netta	ca. 243.85 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Superficie lorda	ca. 28 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	04.12.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	77.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà





Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

La proprietà



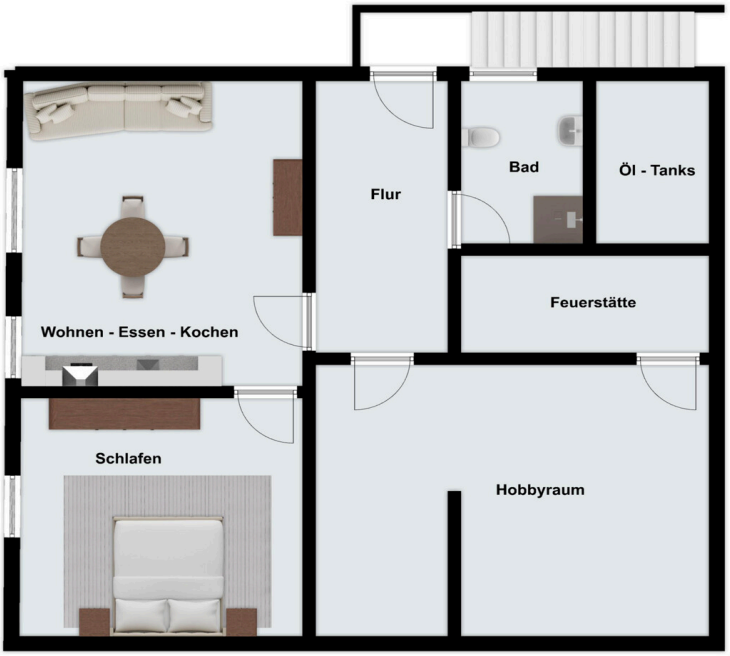


Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Planimetrie




Schlafen
Flur
Kind
Balkon
Balkon
Kind
Bad
Kind



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 2000 con solidi metodi di costruzione, è situata in una posizione attraente alla periferia della città. Con una superficie abitabile di circa 243,85 m² su un ampio terreno di circa 940 m², la proprietà combina una planimetria ben progettata con finiture di alta qualità. L'abitazione principale (190,43 m² - 53,42 m²) vanta un ambiente aperto e luminoso. Sono disponibili in totale cinque ampie stanze (abitazione principale). Quattro camere da letto offrono ampio spazio per le esigenze di una famiglia o di singoli, mentre la zona giorno con collegamento al camino offre serate accoglienti e una varietà di opzioni di arredamento. Il cuore della casa è la luminosa zona giorno e pranzo con accesso alla veranda. Questa offre piacevoli spazi abitativi tutto l'anno, completati da un'incantevole vista sul giardino ben curato. Adiacente si trova la moderna cucina, dotata di mobili da incasso di alta qualità e di ampi spazi di lavoro. L'efficiente riscaldamento a pavimento in tutte le stanze garantisce un calore confortevole. Inoltre, un impianto fotovoltaico da 12 kW con accumulo ottimizza il consumo energetico e garantisce un approvvigionamento energetico sostenibile. Il bagno, dal design senza tempo, è dotato di vasca e doccia. Numerose finestre esaltano l'atmosfera luminosa e accogliente. Un ulteriore vantaggio: la proprietà comprende un appartamento indipendente. Questo appartamento offre un utilizzo versatile, come ufficio, appartamento per gli ospiti o unità in affitto, garantendo la massima flessibilità. Una connessione veloce DSL 300 è disponibile per le moderne esigenze di comunicazione; la fibra ottica è già in fase di progettazione e sarà disponibile in futuro. L'impianto di riscaldamento è all'avanguardia e altre caratteristiche dimostrano una lavorazione di alta qualità. All'esterno, un ampio giardino invita a rilassarsi all'aria aperta. La posizione tranquilla e appartata della proprietà garantisce un piacevole rifugio senza rinunciare alla vicinanza ai servizi urbani. Negozi, scuole e altre necessità quotidiane sono a pochi minuti di distanza. La casa indipendente si presenta in condizioni impeccabili e pronta per essere abitata immediatamente. La combinazione di architettura contemporanea, tecnologia moderna e finiture di alta qualità rende questa proprietà particolarmente attraente per famiglie o coppie che apprezzano spazi abitativi ampi e soluzioni abitative versatili. Se apprezzate una planimetria ben progettata, tecnologie edilizie moderne e un ambiente residenziale ben curato, questa proprietà potrebbe essere la vostra nuova casa. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionarla in prima persona e scoprire di più. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25345035 - 94542 Haarbach / Rainding

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com