

Haarbach – Haarbach

# Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Haarbach

CODE DU BIEN: 24345015



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 470 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24345015
Surface habitable	ca. 197 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1952
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	335.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## La propriété



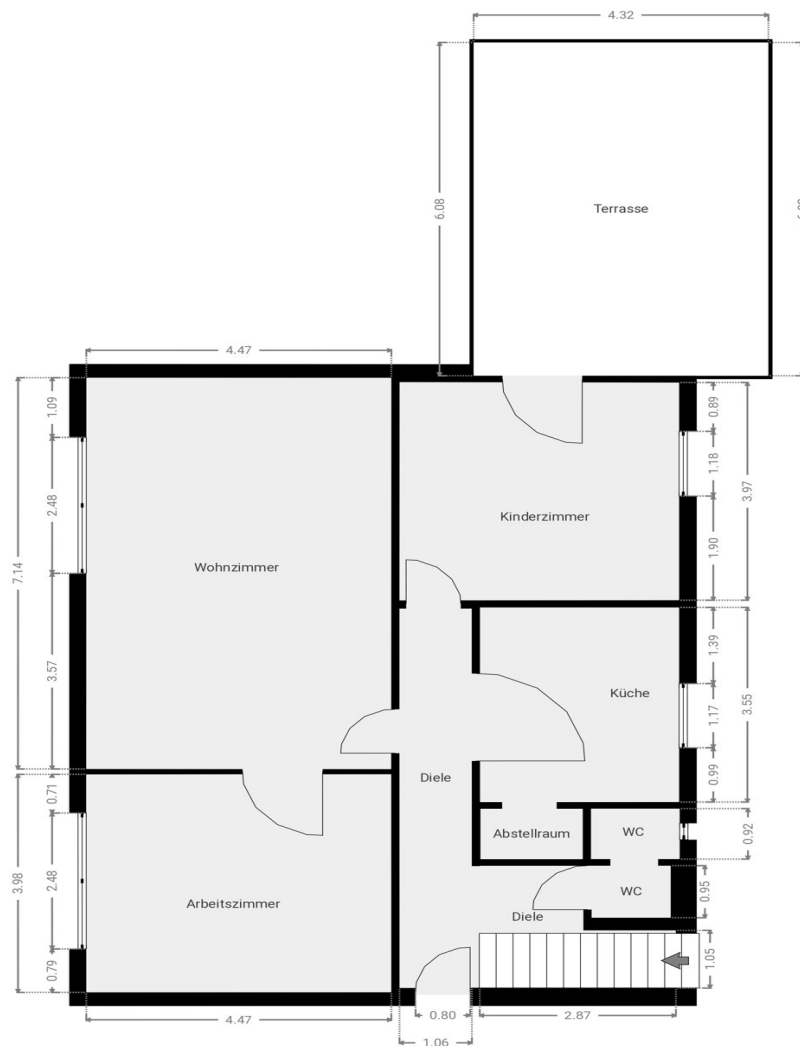
CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

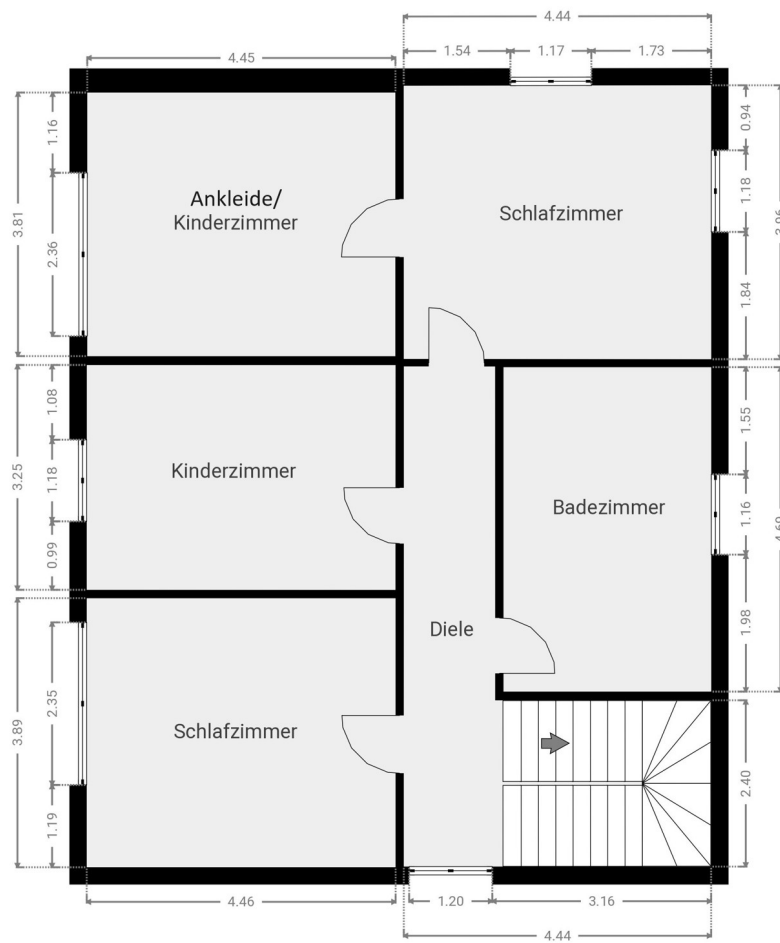
## La propriété



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Une première impression

Dieses geräumige Einfamilienhaus bietet auf ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche genügend Platz für eine Familie mit Kindern. Das Haus verfügt über insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1952. Die Heizungsart ist eine Gas-Brennwert-Zentralheizung aus dem Jahre 2011, die für wohlige Wärme sorgt. Der Flüssiggastank, der gekauft ist und somit zum Eigentum dazu gehört steht im Garten und versorgt das Haus mit Gas. Der Verbrauch liegt bei ca. 3.000 Litern im Jahr. Zusätzlich gibt es einen zweiten Kamin, hier könnte ein Pellet- oder Stückholzofen angeschlossen werden, der dann im Wohn- oder Esszimmer für zusätzliche Wärme sorgen könnte. Das Haus besticht durch seine geräumigen Zimmer, darunter auch ein großes Badezimmer. Zusätzlich gibt es einen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet und bei Bedarf auch Ausbaupotential bietet. Der Keller ist renovierungsbedürftig, bietet aber ebenfalls Potential für Stauraum. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit elektrischen Toren, in der zwei Fahrzeuge bequem Platz finden. Besonders hervorzuheben ist die PV-Anlage, die über den eingespeisten Strom Einnahmen generiert, oder auch zum Eigenbedarf genutzt werden kann. Die monatlichen Netto Einnahmen aus der PV Anlage belaufen sich aktuell auf 370 €, die Laufzeit geht bis zum 31.12.2030. Der Wohnbereich des Hauses ist in einem gepflegten Zustand und lädt zum Wohlfühlen ein. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das ausreichend Platz für den Garten und eine Terrasse bietet. Hier können Sie die Sonne genießen und gemütliche Abende im Freien verbringen. Das Grundstück ist auf ca. 650 m<sup>2</sup> erweiterbar. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als solide und familienfreundliche Immobilie mit ausreichend Platz und Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die ruhige Lage und die gute Ausstattung machen das Haus zu einem attraktiven Angebot für Familien, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind.

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Détails des commodités

- PV Anlage (Nettoeinnahmen 370€ monatlich)
- große Zimmer
- ca. 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 7 Zimmer
- großer Dachboden
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Flüssiggastank (gekauft)
- Wohnbereich und Dachboden in gepflegtem Zustand
- perfekt geeignet für eine Familie mit Kindern
- Keller renovierungsbedürftig



CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Tout sur l'emplacement

Willkommen in Haarbach, einem malerischen Ort im Herzen Niederbayerns. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Passau bietet Haarbach seinen Bewohnern eine idyllische Umgebung zum Leben und Entspannen. Haarbach besticht durch seine ruhige Lage abseits des Trubels großer Städte und lädt dazu ein, die Schönheit der Natur zu genießen. Umgeben von grünen Wiesen, sanften Hügeln und dichten Wäldern bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Trotz seiner ländlichen Idylle ist Haarbach gut an das regionale Verkehrsnetz angebunden. In ca. 30 Fahrminuten erreichen Sie die Dreiflüssestadt Passau, während die umliegenden Dörfer und Gemeinden mit dem Auto leicht zu erreichen sind. In Haarbach selbst finden Bewohner einen Bäcker und einen Metzger, ebenso befindet sich im Ort ein Kindergarten und eine Grundschule. Erleben Sie die natürliche Schönheit und die herzliche Atmosphäre von Haarbach und lassen Sie sich von der Lebensqualität dieses charmanten Ortes begeistern.

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 335.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODE DU BIEN: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)