

Haarbach – Haarbach

# Großes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Haarbach

Objektnummer: 24345015



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

**KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 470 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24345015
Wohnfläche	ca. 197 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1952
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergiebedarf	335.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Die Immobilie



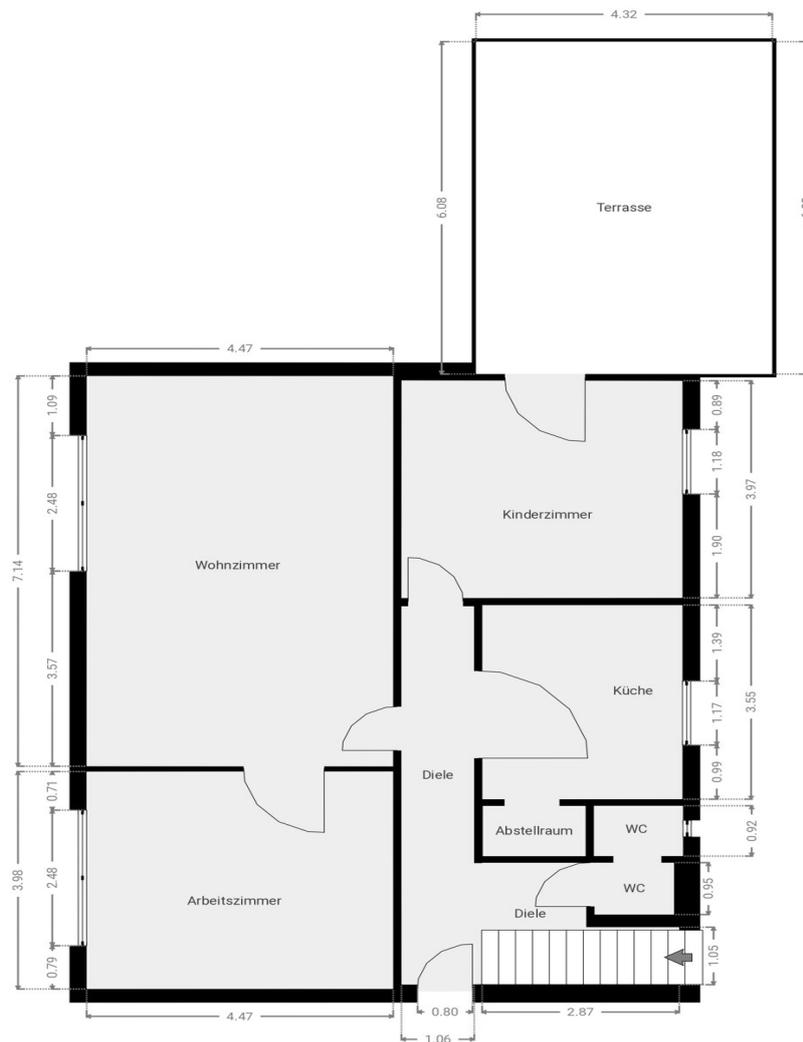
Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

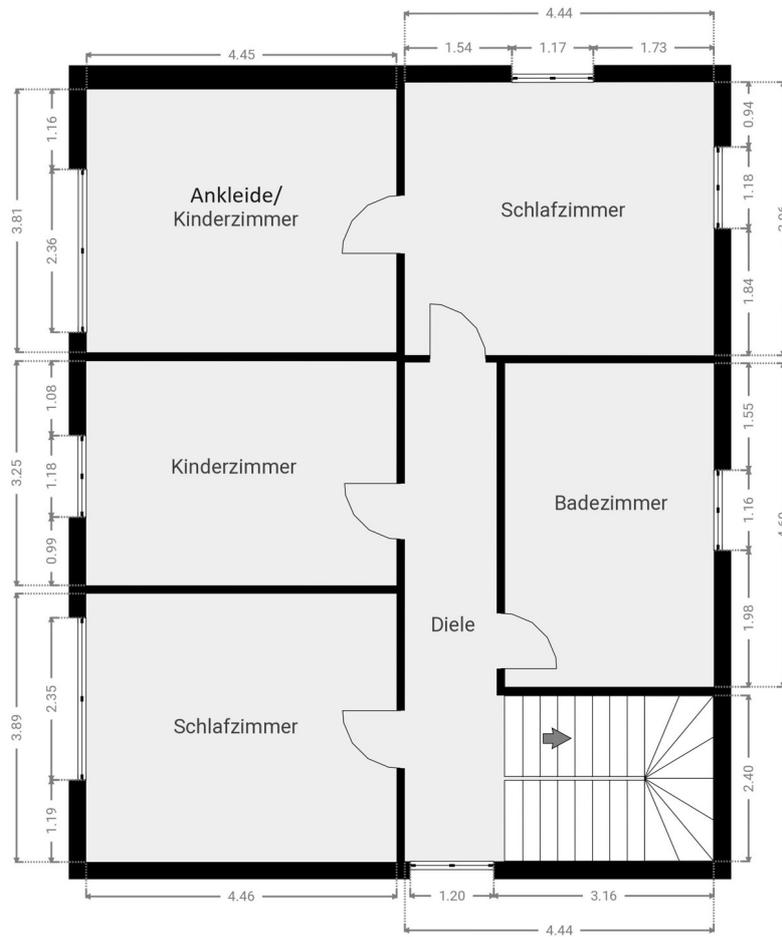
## Die Immobilie



Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Ein erster Eindruck

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. 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. Optional kann bei Interesse eine Photovoltaikanlage mit erworben werden. Sie ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24345015 - 94542 Haarbach – Haarbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)