Schöllnach

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 26129022a



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 376 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3300 m^2

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Auf einen Blick

Objektnummer	26129022a
Wohnfläche	ca. 376 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1985
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 21 m²

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	06.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	118.72 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie





Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Die Immobilie



Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie im Stil einer Landhausvilla vereint individuellen Wohnkomfort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 397 m² sowie einem großzügigen, ca. 3.300 m² großen, eingezäunten Grundstück ein repräsentatives Gesamtpaket. Die Immobilie wurde 1985 als Betriebswohnhaus im Gewerbegebiet errichtet und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus, welche die perfekte Kombination von hochwertigem Wohnen und gewerblicher Nutzung bietet. Die Immobilie geht mit der durchdachten Split-Level-Bauweise auf verschiedene Lebens- und Arbeitsbereiche ein und ermöglicht die Kombination von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach. Die insgesamt 8 großzügigen Zimmer plus dem großen Keller sorgen für maximalen Gestaltungsspielraum — sei es für das Familienleben, für die Büroräume oder als Rückzugsorte für kreative und produktive Arbeit. Ein besonderes Highlight bildet der Indoorpool mit Sauna, der ganzjährig Entspannung und Wellness im eigenen Haus ermöglicht und durch die ebenerdige Terrasse einen wunderbaren Wellnessbereich mit Gartenzugang bietet. Die hochwertigen Holzdecken sowie zahlreiche Fensterflächen schaffen dabei eine warme, freundliche Atmosphäre und sorgen für angenehmes Tageslicht. Der Kachelofen bietet zusätzlich behagliche Wärme an kühleren Tagen und unterstreicht den besonderen Landhauscharakter der Immobilie. Die Küche überzeugt mit großzügigen Echtholz-Einbauten sowie einer optimalen Raumausnutzung. Zwei vollwertige Badezimmer bieten ausreichend Komfort für Familien und Gäste und sind wie die anderen Räume praktisch und lichtdurchflutet gestaltet.
Das Grundstück ist weitläufig angelegt und durch eine dichte Bepflanzung sowie den alten Baumbestand von außen kaum einsehbar. Die großzügige Auffahrt und gepflegte Außenanlagen verstärken den repräsentativen Gesamteindruck. Die Doppelgarage ist mit einem elektrischen Torantrieb ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge, Stauraum oder Gartengeräte.
Die 2017 erneuerte Heizungsanlage sorgt für energieeffiziente Wärme und bietet zusammen mit der massiven Bauweise eine solide Grundlage für zeitgemäßes Wohnen mit einer Raumaufteilung, welche flexibel ist und unterschiedlichste Nutzungskonzepte unterstützt. Von geräumigen Wohn- und Schlafbereichen bis hin zu hellen Arbeitszimmern mit großen Fensterfronten und modernen Lichtsystemen, die sich ideal als Büro- oder Praxisräume eignen.
Großzügige Terrassen- und Balkonflächen bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit und private Aktivitäten. Diese Immobilie vereint gehobene Ausstattung, ein enormes Raumangebot und unterschiedlichste Gestaltungsoptionen in einer attraktiven Lage.

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Ausstattung und Details

- Betriebswohnhaus im Gewerbegebiet
- Wohnen und Gewerbe unter einem Dach
- Indoorpool und Sauna
- weitläufiges, eingezäuntes Grundstück
- Split-Level-Bauweise
- 2017 neue Heizungsanlage
- Doppelgarage mit el. Torantrieb

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Alles zum Standort

Schöllnach liegt idyllisch im Landkreis Deggendorf und verbindet die Vorzüge einer ruhigen, ländlich geprägten Umgebung mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bayerischen Waldes bietet der Markt einen hohen Wohn- und Freizeitwert und ist insbesondere für Familien, Naturliebhaber und alle, die Wert auf ein entspanntes Leben abseits des Großstadttrubels legen, ein attraktiver Wohnstandort.
Der Ort verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte, Banken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind vor Ort beziehungsweise in kurzer Entfernung erreichbar. Familien profitieren zudem von Kindertagesstätten und schulischen Angeboten in Schöllnach und der näheren Umgebung.
Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Wäldern, Wiesen und einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft. Zahlreiche Wander- und Radwege sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten des Bayerischen Waldes laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sind Ausflugsziele wie der Nationalpark Bayerischer Wald und zahlreiche weitere Sehenswürdigkeiten der Region gut erreichbar.
Auch verkehrstechnisch bietet Schöllnach eine attraktive Lage. Über die umliegenden Bundesstraßen besteht eine gute Anbindung an die A3 sowie an die Kreisstadt Deggendorf. Von dort sind weitere Ziele in Niederbayern und darüber hinaus bequem erreichbar. Deggendorf mit seinem umfangreichen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinischer Versorgung und Arbeitsplätzen liegt nur rund 20 Kilometer entfernt.

Objektnummer: 26129022a - 94508 Schöllnach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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: 26129022a - 94508 Schöllnach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com