Gotteszell

Erstbezug! Modernes Einfamilienhaus in Gotteszell mit Doppelgarage

Objektnummer: 26129023



KAUFPREIS: 599.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 132 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 320 m²

Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

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

Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Auf einen Blick

Objektnummer	26129023
Wohnfläche	ca. 132 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	599.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Die Immobilie





Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Ein erster Eindruck

In attraktiver Wohnlage in Gotteszell, im Ortsteil Gießhübl, steht dieses Einfamilienhaus für zukünftige Eigentümer bereit, die zeitgemäße Architektur, natürliche Materialien und energieeffiziente Bauweise miteinander verbinden möchten.

Ein besonderes Merkmal ist die moderne Holzbauweise. Die Außenwände werden aus Massivholz gefertigt, während die Innenwände in Holzrahmenbauweise ausgeführt werden. Sichtbare Massivholzdecken verleihen den Innenräumen einen natürlichen und zugleich modernen Charakter.

Das Haus wurde im Standard eines Effizienzhauses 40 gemäß der zugrunde liegenden Baubeschreibung errichtet. Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, einschließlich Notstromfunktion, unterstützt eine zukunftsorientierte Energieversorgung. Für angenehme Wärme sorgt eine modulierende Luft-Split-Wärmepumpe, die sowohl die Beheizung als auch die Warmwasserbereitung übernimmt. In nahezu allen Räumen ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Großzügige Fensterflächen mit dreifacher Wärmeschutzverglasung sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Die Kunststofffenster präsentieren sich außen in elegantem Schwarz und innen in Weiß. Elektrisch betriebene Aluminiumrollläden bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Ein deckengleicher, schwarz ausgeführter Stahlträger unterstreicht den modernen architektonischen Stil. Hochwertige Eichendielen in Landhausoptik schaffen ein wohnliches Ambiente, während ausgewählte Bodenfliesen in den dafür vorgesehenen Räumen für eine pflegeleichte und zeitlose Gestaltung sorgen.

Die Bäder überzeugen durch eine moderne Ausstattung mit bodengleicher, gefliester Dusche, Doppelwaschtisch im Obergeschoss, hochwertigen Armaturen und wandhängendem WC. Die Kombination aus natürlichen Holzoberflächen, klaren Linien und dunklen Akzenten verleiht den Räumen eine zeitgemäße Optik.

Eine Holztreppe in Eiche mit Faltwerkoptik fügt sich harmonisch in das Gestaltungskonzept ein. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine Aluminium-Hauseingangstür, weiße Innentüren sowie eine moderne Elektroinstallation mit Loxone-Zentralsteuerung im Wohn- und Essbereich.

Zum Haus gehört eine direkt angebaute Doppelgarage in Holzrahmenbauweise. Das schwarze Sektionaltor mit elektrischem Antrieb fügt sich harmonisch in das architektonische Gesamtkonzept ein.

Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Ausstattung und Details

- KfW40 Energiestandard
- Doppelgarage
- Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden
- 3-fach Verglasung
- Luft-/Wärmepumpe
- PV-Anlage mit Speicher
- Terrasse

Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

Alles zum Standort

Die Gemeinde Gotteszell liegt im niederbayerischen Landkreis Regen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Bayerischen Waldes. Umgeben von weitläufigen Wäldern, grünen Wiesen und sanften Höhenzügen bietet der traditionsreiche Klosterort eine attraktive Wohnlage für alle, die naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte verbinden möchten. Die Region zeichnet sich durch ihren hohen Freizeitwert, ihre landschaftliche Vielfalt und ihren ursprünglichen Charakter aus. Die ca. 37.000 Einwohner zählende Hochschulstadt Deggendorf liegt über die Bundesstraße 11 nur etwa 15 Autominuten entfernt und ist vom Bahnhof Gotteszell auch mit der Waldbahn gut zu erreichen.

Für Einkäufe des täglichen Lebens befindet sich in Gotteszell ein moderner Einkaufsmarkt.

Der Ortsteil Gießhübl liegt oberhalb von Gotteszell und ist eingebettet in der charakteristischen Landschaft des Bayerischen Waldes. Die ländliche Umgebung mit Wiesen, Wäldern und traditionellen Anwesen schafft ideale Voraussetzungen für Menschen, die Wert auf Erholung, Privatsphäre und ein Leben abseits des städtischen Trubels legen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zum Hauptort Gotteszell und den regionalen Versorgungs- und Verkehrsmöglichkeiten.

Die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die abwechslungsreiche Mittelgebirgslandschaft. Beliebte Ausflugsziele wie der Vogelsang, der Hirschenstein und weitere Höhenzüge des Bayerischen Waldes laden zu Wanderungen mit beeindruckenden Ausblicken ein. Auch Mountainbiken, Spaziergänge in der Natur und verschiedene Wintersportmöglichkeiten in der Region sorgen ganzjährig für Abwechslung.

Objektnummer: 26129023 - 94239 Gotteszell

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: 26129023 - 94239 Gotteszell

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