

Gotteszell

Großes Wohnhaus mit 2 PV Anlagen und außergewöhnlicher Architektur

????????? ??????????: 24129017



www.von-poll.de

???? ??????: 620.000 EUR • ??????????: ca. 204,63 m² • ?????????: 6 • ?????? ????: 1.029 m²

???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ??? ??????

????????? ??????????	24129017	????? ???????	620.000 EUR
????????????	ca. 204,63 m ²	??????	?????????????
?????????	6	???????????????	?????????????????
??????????	2	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		?????????	?????????
		???????????????	
		???????????????????????????	ca. 0 m ²
		???????	?????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

????????????? ???? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	?????????	114.40 kWh/m ² a
??????????????	11.11.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ?????????



??????? ???????: 24129017 - 94239 Gotteszell

?? ????????



??????? ???????: 24129017 - 94239 Gotteszell

??? ?????? ???????????

Das voll unterkellerte Einfamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 204,63 m² auf einem Grundstück von ca. 1029 m². Die auflockernde Split-Level Bauweise und die außergewöhnliche Architektur machen dieses Haus zu einem besonderen Juwel auf dem Immobilienmarkt. Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer und einen beheizten Keller mit eigenem Außenzugang. Ein Highlight ist die überdachte Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Zudem bietet ein Balkon mit herrlicher Aussicht die Möglichkeit, die Ruhe und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Durch die Hangbauweise befinden sich im Kellergeschoss 2 weitere Räume mit Tageslicht sowie ein innenliegendes Bad, wo bereits Anschlüsse und erste Ausbauten vorhanden sind. Die moderne Ausstattung umfasst eine PV-Anlage mit einer Leistung von ca. 24 kWp, die seit 2022 installiert ist und einen Stromspeicher beinhaltet. Eine weitere PV-Anlage mit ca. 14 kWp ist bereits seit 2012 in Betrieb. Die zentrale Heizungsanlage mit elektrischem Heizstab als Unterstützung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, im Erdgeschoss und beiden Bädern sowie im oberen Flur mittels einer Fußbodenheizung. Kaminanschlüsse im Wohnzimmer, in der Küche sowie im Keller bieten eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Die ruhige Lage des Hauses bietet Erholung und Privatsphäre, während der Bahnhof mit Verbindung nach Deggendorf in nur ca. 1,5 km Entfernung eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine Familie, die eine harmonische Verbindung von modernem Komfort und naturnahem Wohnen schätzt. Die großzügigen Räume und die durchdachte Raumgestaltung bieten viel Platz für individuelle Lebenskonzepte und persönliche Entfaltungsmöglichkeiten. Eine Besichtigung lohnt sich, um die Vorzüge dieser Immobilie hautnah zu erleben.

???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

????????????????? ??? ??????????

- PV-Anlage 1: ca. 24 kWp seit 2022 inkl. Stromspeicher
- PV-Anlage 2: ca. 14 kWp seit 2012
- voll unterkellert
- Split-Level Bauweise
- Wäscheabwurfschacht
- außergewöhnliche Architektur
- 2 Badezimmer
- Sichtdachstuhl
- Rollos in allen Fenstern, teilweise elektrisch
- beheizter Keller mit eigenem Außenzugang
- überdachte Terrasse
- Balkon mit Aussicht
- Kaminanschlüsse im Wohnzimmer, in der Küche und im Keller
- Bewegungsmelder in den Fluren EG und OG
- Doppelgarage
- ruhige Lage
- Bahnhof ca. 1,5 km

??????? ???????: 24129017 - 94239 Gotteszell

??? ??? ??? ???????????

Gotteszell ist eine kleine Gemeinde im Bayerischen Wald, gelegen im niederbayerischen Landkreis Regen. Mit einer Einwohnerzahl von etwa 1.400 Menschen ist Gotteszell eine idyllische Ortschaft, die ihren ländlichen Charakter bewahrt hat. Der Ort liegt auf einer Höhe von etwa 580 Metern und ist eingebettet in die waldreiche und hügelige Landschaft des Bayerischen Waldes, die für ihre natürliche Schönheit bekannt ist. Infrastruktur Gotteszell bietet eine solide, wenn auch überschaubare Infrastruktur, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird. Der Ort verfügt über grundlegende Versorgungsmöglichkeiten, darunter eine Bäckerei, sowie einen Kindergarten und eine Grundschule. Größere Einkäufe und erweiterte Dienstleistungen können in den nahegelegenen Städten Regen oder im ca. 16 km entfernten Deggendorf erledigt werden, die beide gut erreichbar sind. Die Verkehrsanbindung ist gut. Der Bahnhof Gotteszell liegt an der Bahnstrecke Plattling–Bayerisch Eisenstein, was eine direkte Verbindung in Richtung Deggendorf und weiter nach Plattling ermöglicht, von wo aus Anschluss an das überregionale Bahnnetz besteht. Zudem ist der Ort über die Bundesstraße 11, die durch den Bayerischen Wald führt, gut an das Straßennetz angebunden. Umgebung und Natur Die Umgebung von Gotteszell ist geprägt von der malerischen Natur des Bayerischen Waldes. Dichte Wälder, sanfte Hügel und klare Bäche machen die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber und Wanderfreunde. In der Nähe befinden sich mehrere Wander- und Radwege, die durch die reizvolle Landschaft führen. Besonders der nahegelegene Große Arber, der höchste Berg im Bayerischen Wald, ist ein beliebtes Ausflugsziel für Wanderer und im Winter auch für Skifahrer. Ein weiterer landschaftlicher Höhepunkt ist der Nationalpark Bayerischer Wald, der nicht weit entfernt liegt und mit seiner unberührten Natur und seiner Artenvielfalt ein bedeutendes Schutzgebiet darstellt. Geschichte und Kultur Gotteszell hat eine lange Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Der Ort ist bekannt für das Zisterzienserkloster Gotteszell, das im 13. Jahrhundert gegründet wurde und bis heute das Ortsbild prägt. Das Kloster spielt eine zentrale Rolle in der Geschichte der Region und ist auch architektonisch von Interesse. Heute beherbergt das ehemalige Kloster verschiedene Einrichtungen, darunter eine Pfarrkirche und eine historische Klosterbibliothek. Kulturell ist Gotteszell stark von der Tradition des Bayerischen Waldes geprägt. Es gibt verschiedene Feste und Veranstaltungen, die das Brauchtum und die Kultur der Region pflegen. Besonders erwähnenswert ist der Fasching, der in der gesamten Region mit Umzügen und Festlichkeiten gefeiert wird.

??????? ????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 114.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24129017 - 94239 Gotteszell

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com