Wegscheid:Wohnen mit Panorama: Moderner Bungalow mit Pool, Sauna & traumhaftem Alpenblick

Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Bungalow
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	**555.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 135,00 m²
Nutzfläche:	ca. 88,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 1100,00 m²
Zimmer:	4
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	69,80 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	B

Befeuerungsart:	Fern Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	Speisekammer
Stellplatz:	Carport	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	gepflegt
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in Nähe Wegscheid im Landkreis Passau. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, weitläufigen Grundstücken und einer hohen Lebensqualität mit viel Privatsphäre.

Einkaufsmöglichkeiten und Versorgungsangebote im nahegelegenen Wegscheid vorhanden
Schulen und Kindergärten in kurzer Fahrdistanz erreichbar
Gute Verkehrsanbindung in Richtung Passau
Ruhige Wohnlage mit wenig Durchgangsverkehr
Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die Nähe zur Natur und dem bayerischen Wald
Besonders hervorzuheben: unverbaubarer Fernblick mit Alpenpanorama

Die Lage verbindet naturnahes, exklusives Wohnen mit einer soliden infrastrukturellen Anbindung.

Beschreibung:

Ein Zuhause für höchste Ansprüche

Willkommen in einer Immobilie, die modernes Wohnen auf ein neues Niveau hebt. In begehrter, ruhiger Wohnlage nahe Wegscheid präsentiert sich dieser neuwertige Bungalow (Baujahr 2020) als perfekte Symbiose aus Architektur, Komfort und Naturerlebnis.
Auf ca. 135 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept auf einer Ebene ideal für stilbewusstes, barrierearmes Wohnen. Großzügige Fensterflächen schaffen eine helle, offene Atmosphäre und holen die beeindruckende Landschaft direkt ins Haus.
Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen spektakulären, unverbaubaren Fernblick bis hin zu den Alpen ein Panorama, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Außenbereich:

Das ca. 1.100 m² große Grundstück bietet ein außergewöhnliches Maß an Ruhe, Weite und Privatsphäre.
Ob entspannte Stunden am stilvoll angelegten Pool, erholsame Momente in der hauseigenen Sauna oder gesellige Abende auf der sonnigen Terrasse dieses Anwesen schafft Raum für Lebensqualität in ihrer schönsten Form.

Ausstattung & Highlights

- Objektart: Bungalow
- Barrierearme Bauweise komfortables Wohnen auf einer Ebene
- Hochwertige, moderne Ausstattung
- Unverbaubarer Fernblick mit Alpenpanorama
- Privater Poolbereich & Sauna Wellness im eigenen zuhause
- Photovoltaikanlage (8 kW) inkl. Speicher (10 kW)
- Großzügiges, sonniges Grundstück mit hoher Privatsphäre
- Gewächshaus für Gartenliebhaber
- Doppelcarport sowie mehrere Außenstellplätze
- Werkstatt und zusätzliche Lagerflächen
- Neuwertiger Zustand sofort bezugsbereit

Ausstattung:

Raumaufteilung

Die Immobilie überzeugt durch eine klare, funktionale Struktur mit großzügigem Raumgefühl:

- Eingangsbereich mit Windfang
- Offener Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Küche mit separater Speisekammer
- Schlafzimmer
- Zwei flexibel nutzbare Zimmer (Büro, Kinder, Gäste)
- Modern ausgestattetes Badezimmer
- Hauswirtschafts- und Technikraum

Grundstück:

Das ca. 1.100 m² große Grundstück präsentiert sich in sonniger, ruhiger Lage mit einem hohen Maß an Privatsphäre und einem außergewöhnlichen Wohnambiente. Die großzügige Grundstücksstruktur ermöglicht eine vielseitige Nutzung und bietet zugleich ideale Voraussetzungen für exklusives Wohnen im Grünen.
Ein besonderes Highlight ist der unverbaubare Fernblick mit eindrucksvollem Alpenpanorama, der dem Grundstück eine einzigartige Qualität verleiht und das Wohnerlebnis auf ein gehobenes Niveau hebt.
Der Außenbereich ist funktional wie auch ästhetisch durchdacht und umfasst unter anderem:

- Großzügig angelegte Freiflächen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Exklusiver Poolbereich für entspannte Stunden im privaten Ambiente
- Gewächshaus für anspruchsvolle Gartenliebhaber
- Doppelcarport sowie zusätzliche 5 Stellplätze für Fahrzeuge
- Werkstatt- und Lagerflächen für Hobby, Technik und Organisation
- Harmonische Einbindung von Wohnhaus, Außenanlagen und Grünflächen

Das Grundstück vereint Privatsphäre, Großzügigkeit und eine der begehrtesten Lagenqualitäten den freien Blick in die Alpen!!! und bildet damit die perfekte Basis für ein hochwertiges und repräsentatives zuhause. Das Grundstück bietet nicht nur Platz es schafft ein Lebensgefühl.

Carport & Nebenflächen:

Der hochwertig ausgeführte Doppelcarport bietet komfortablen Schutz für zwei Fahrzeuge und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Immobilie ein.
Ergänzt wird dieses durch ein außergewöhnlich großzügiges Stellplatzangebot:
Direkt vor sowie neben dem Carport stehen bis zu fünf weitere Außenstellplätze zur Verfügung ideal für Familie, Gäste oder einen erweiterten Fuhrpark.
Ein besonderes Plus stellt die integrierte Werkstatt dar, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Handwerk oder Technik bietet. Ergänzend dazu steht ein großzügiger Abstellraum zur Verfügung, der ausreichend Platz für Gartengeräte, Fahrräder oder saisonale Ausstattung schafft.
Dieses Ensemble vereint durchdachte Funktionalität mit praktischer Großzügigkeit und unterstreicht den hohen Nutzwert der Immobilie.

Sonstige Angaben:

Zustand & Potenzial:

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und ist sofort bezugsbereit.
Aufgrund der modernen Bauweise und hochwertigen Ausstattung besteht kein wesentlicher Renovierungsbedarf.
Das Objekt eignet sich ideal für Käufer, die ein exklusives, energieeffizientes Zuhause mit umfangreicher Ausstattung und hoher Lebensqualität suchen.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises:Bedarfsausweis
Endenergieverbrauch:69,8 kWh/(m²a)
Energieträger: Fernwärme / Hackschnitzel

Baujahr Wohngebäude: 2020
Baujahr Wärmeerzeuger: 2020
Energieeffizienzklasse: B

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 555.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner

Patrick Resch
Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder