

Exklusive Gartenwohnung im Zentrum von Götzens

Privatverkauf



Kontakt Daten

Ansprechpartner: Daniel Happ
E-Mail: danielhapp5@hotmail.com

Objektbeschreibung

Wohnoase mit Privatgarten in begehrter Lage

Entdecken Sie diese außergewöhnliche Gartenwohnung im Herzen von Götzens – eine seltene Gelegenheit in einem charmanten Haus mit nur drei Wohneinheiten. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Zentrale Lage, beste Infrastruktur und dennoch ein Refugium im Grünen, das Ruhe, Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort vereint.

Eindrucksvolle Highlights:

- **Großzügiger Privatgarten:** 97m² sonniger Südwestgarten, ideal für entspannte Nachmittage, Familienfeiern oder das eigene kleine Gartenparadies. Die gepflegten Außenanlagen bieten Platz für ein Gartenhaus, einen Außenpool und zum Gärtnern.
- **Weite Terrasse:** Die 45,52m² große Terrasse verschmilzt harmonisch mit dem Garten – perfekt für Grillabende, Frühstück im Freien oder ruhige Lesestunden.
- **Wohnen auf einer Ebene:** Die Wohnung mit 90,26m² besticht durch einen durchdachten Grundriss: Großzügiger Wohnraum, lichtdurchfluteter Küchen-/Essbereich, zwei behagliche Schlafzimmer, eine einladende Diele, ein modernisiertes Bad sowie ein separates WC. Die Räume sind nach Süden ausgerichtet und bieten viel Tageslicht durch große Fensterfronten.

Eckdaten der Wohnung

Merkmal	Angabe
Wohnfläche	ca. 90,26m ² (4 Zimmer)
Terrasse	ca. 45,52m ²
Privatgarten	ca. 97m ² , südwestlich ausgerichtet
Keller	ca. 16,77 m ²
Bad	1

WC	1
Stockwerk	Erdgeschoss
Garage/Einzelgarage	ca. 16,07m ²
Zustand	2013 modernisiert, gepflegt
Bauweise	Massivbau
Heizwärmebedarf (HWB)	
Energieeffizienz fGEE	
Heizung	Gas

Ausstattungsdetails:

- Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang in den Garten
- Separate, helle Küche mit Holzofen
- großer Abstellraum/Büro
- Badezimmer und WC 2013 modernisiert, Fenster erneuert
- Außenpool samt Zubehör

Garage & Parken

- Einzelgarage: ca. 16,07m², westlich am Gebäude angebaut, mit elektrischem Garagentor

Preisübersicht:

Position	Preis
Kaufpreis Wohnung inkl. Garage	EUR 750.000,00
Grundbucheintragungsgebühr	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Vertragserrichtungskosten	nach Vereinbarung (erstellt durch Dr. Kössler)
Provision	Nein (provisionsfrei)

Verfügbarkeit:

Sofort bzw. nach Vereinbarung

Lage & Umgebung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Götzens. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Bäckerei, Bank, Apotheke, Schule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel

(Bus) sowie Anschluss an die wichtigsten Verkehrsknotenpunkte befinden sich in unmittelbarer Nähe

Entfernung zu wichtigen Points of Interest (Luftlinie)

- Supermarkt, Bäckerei, Bank: ca. 500m
- Schule, Kindergarten: ca. 500m
- Höhere Schule: ca. 6.000m
- Universität: ca. 4.500m
- Bus: ca. 500m, Bahnhof: ca. 4.000m
- Autobahnauffahrt: ca. 3.000m
- Flughafen: ca. 4.000m

Fazit:

Diese seltene Gartenwohnung vereint ausreichend Platz, modernen Komfort, gepflegte Außenanlagen und die einzigartige Möglichkeit, mitten in Götzens naturnah zu wohnen. Sie bietet die perfekte Balance zwischen urbaner Zentralität und privater Erholung – eine Immobilie mit hohem Wohlfühlfaktor für individuelle Entfaltung!

Weitere Informationen

Für weitere Details und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie mich gerne per E-Mail.

Weitere Fotos



