

Exposé

Einfamilienhaus in Gattendorf Modernes Familienidyll mit Weitblick



Objekt-Nr. OM-464727

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.999 €**

95185 Gattendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahmedatum	15.08.2026
Grundstücksfläche	740,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ZUKUNFTSWEISENDES KFW 40 EINFAMILIENHAUS IN BESTER RANDLAGE

Ein Zuhause, das dem Licht den Vortritt lässt: Das absolute Highlight dieses 2021 errichteten Gebäudes ist der unverbaubare Panoramablick und die außergewöhnliche Helligkeit in allen Räumen. Dieses Eigenheim vereint eine minimalistische, klare architektonische Formensprache und modernste Haustechnik mit einem intelligent geschnittenen Grundriss sowie einer kompromisslosen Ausstattung.

Durch die Kombination aus zahlreichen großen, bodentiefen Fenstern, zusätzlichen Dachfenstern und der offenen Galerie entstehen im Zusammenspiel mit der ganztägig umlaufenden Sonne – je nach Jahreszeit – wunderbar wechselnde Lichtstimmungen. Im Vergleich zu klassischen Immobilien präsentiert sich dieses Objekt zu jeder Tageszeit bemerkenswert lichtdurchflutet.

Durch den offenen Wohn- und Essbereich – das wahre Herzstück des Hauses – mit seiner eleganten, aber bewusst schlicht gehaltenen Empore und dem luftigen Raumgefühl wird die umgebende Natur zum festen Bestandteil Ihres Alltags. Die Architektur drängt sich nicht auf, sondern schafft einen harmonischen Rahmen für das wunderschöne Panorama.

Auf ca. 153 m² reiner Innenwohnfläche erleben Sie fortschrittliche Bauweise in hochwertiger Holzständerkonstruktion und Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Die Raumaufteilung ist clever durchdacht und folgt der geradlinigen Führung des gesamten Objekts: Ein flexibles Zimmer im Erdgeschoss bietet Raum für Homeoffice oder Gäste, eine separate Speisekammer sorgt für kurze Wege in der Küche, und ein kompakter, begehrter Kleiderschrank im Obergeschoss unterstreicht den Komfort des privaten Bereichs. Als weiterer Stauraum steht der große Spitzboden bereit, der reichlich Abstellfläche bietet. Ein raumluftunabhängiger Schiedel Kingfire Kamin fügt sich dezent in das moderne Gesamtbild ein und sorgt dabei an kühlen Tagen für behagliche Wärme.

Das 740 m² große Grundstück führt die gerade Formensprache des Hauses perfekt fort und bietet Ihnen von Anfang an vollen Komfort: Die massiv gepflasterte Einfahrt bietet auf knapp 100m² genug Platz für mehrere PKW und/oder ein Wohnmobil. Die komplett fertiggestellte, 60 m² große beeindruckende Panorama-Terrasse erwartet Sie.

Während die befestigten Funktionsflächen den Rahmen vorgeben, bietet der restliche Garten die perfekte Leinwand für Ihre persönlichen, naturnahen Gestaltungsideen – ein privater Rückzugsort im Einklang mit der modernen Erdwärmenutzung.

Ihr neues Zuhause: Erleben Sie das Gefühl von grenzenloser Weite und modernem Wohnkomfort – einziehen, wohlfühlen und den Ausblick genießen, ganz ohne den Stress eines eigenen Bauprojekts.

Ausstattung

- **Energieeffizienz & Nachhaltigkeit:** KfW 40 Effizienzhaus (Energieeffizienzklasse A+) mit extrem niedrigem Endenergiebedarf von lediglich 15 kWh/(m²a).
- **Heiztechnik:** Nachhaltige Beheizung über eine hocheffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe (Nibe F1255) mit integriertem Ringgrabenkollektor. Die gesamte Technik ist im Haus installiert – somit gibt es kein optisch oder akustisch störendes Außengerät auf dem Grundstück.
- **Wohnkomfort & Klima:** Durchgehende, behagliche Fußbodenheizung in allen Räumen sowie eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für ein optimales Wohlfühlklima.
- **Architektur & Raumgefühl:** Offener Wohn- und Essbereich mit einer eleganten, bewusst schlicht gehaltenen Galerie und lichtdurchströmtem Luftraum, der der Weite den Vortritt lässt. Die klare architektonische Symmetrie des Hauses zieht sich durch das gesamte Objekt. Durch eine Kniestockerhöhung auf 1,2m steigt die nutzbare Innenfläche und der Wohnkomfort spürbar.
- **Licht & Fenster-Konzept:** Außergewöhnlich helles Wohnambiente durch zahlreiche große, bodentiefe Fenster und zusätzliche Dachfenster. Vermittelt eine hervorragende natürliche Belichtung in allen Räumen (keine fensterlosen Zimmer). Die 3-fach verglasten Fenster sind

teilweise mit Insektengittern und überwiegend mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Hochwertige Plissees an vielen Fenstern fügen sich harmonisch ein und runden die Innenausstattung ab.

- Ankleide en Suite: Ein kompakter, begehrter Kleiderschrank, der direkt und exklusiv über das Hauptschlafzimmer im Obergeschoss zugänglich ist.
- Flexibles Zusatzzimmer: Separater Raum im Erdgeschoss – ideal nutzbar als ruhiges Homeoffice, Hobbyraum oder Gästezimmer.
- Küche & Kulinarik: Hochwertige Einbauküche der Marke Nobilia, voll ausgestattet mit langlebigen Markenkomponenten von Bosch, Siemens, AEG, Schöck und Blanco samt XXL-Kühlschrank mit integriertem Gefrierschrank. Ergänzt wird der Bereich durch eine praktische, separate Speisekammer direkt nebenan für kurze Wege.
- Design-Kamin: Raumluftunabhängiger Schiedel Kingfire Kamin mit integriertem Unterdruckwächter, der sich dezent in die klare Symmetrie des Wohnraums einfügt.
- Sanitärausstattung: Komfortables Hauptbad im Obergeschoss mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Handtuchheizkörper sowie ein zusätzliches, vollwertiges Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss.
- Bodenbeläge: Moderner, strapazierfähiger Vinylboden im Wohn- und Essbereich, hochwertige Fliesen in den Bädern, der Speisekammer und dem Technikraum sowie Laminat in den restlichen Zimmern.
- Stauraum-Konzept: Großzügiger, leicht zugänglicher Spitzboden, der flexibel alles aufnimmt, was saisonal ordentlich verstaut werden soll.
- Technik, Internet & Smart-Ready: Zukunftssicherer Glasfaseranschluss (bis zu 1.000 Mbit), teilweise integrierte Smart-Home-Steuerung (erweiterbar) sowie eine durchdachte PV-Vorbereitung mit eigener Dachdurchführung und einem extra großen Sicherungsschrank für zukünftige Photovoltaik-Einbauten.
- Nebengebäude & Mobilität: Über 10 m² großes, gedämmtes Nebengebäude, das mit einem Starkstromanschluss ausgestattet ist (z. B. für eine mobile 11-kW-Wallbox sofort einsatzbereit) und optimalen Platz für eine Werkstatt oder E-Bikes bietet.
- Außenanlagen: Großzügige, 60 m² umfassende Panorama-Terrasse, die vollständig mit zeitlosen und robusten Feinsteinzeug-Platten ausgelegt ist. Massiv gepflasterte Funktionsflächen, wovon allein die großzügige Einfahrt ca. 100 m² Stellfläche bietet und damit bequem Platz für 4 bis 6 PKW oder auch ein Wohnmobil etc. samt mehreren PKW schafft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Durch den KfW 40 Standard und die Erdwärmetechnik (JAZ Wärmepumpe: 4,78) sind die monatlichen Betriebskosten extrem niedrig. Da alle Außenanlagen bereits vollständig fertiggestellt sind, fallen für Käufer keinerlei Anschlussinvestitionen an.

Dank der Energieeffizienzklasse A+ ist die Immobilie für zinsvergünstigte „Grüne Darlehen“ (Green Loans) berechtigt. Familien in Bayern können zudem attraktive staatliche Förderprogramme der BayernLabo nutzen. Neben zinsgünstigen Förderdarlehen kann ein Bestandszuschuss von bis zu 10% (max. 30.000 €) sowie ein einmaliger Kinderzuschuss von 5.000 € pro Kind beantragt werden.

Die Immobilie ist technisch perfektioniert und sofort bezugsfertig. Beizeitigem Erwerb / Planung im Jahr 2026 kann noch eine PV-Anlage incl. Einspeisevergütung (Auslauf Ende 2026) installiert werden.

Weitere Außen- und Luftaufnahmen folgen in Kürze.

WICHTIGER HINWEIS ZU BESICHTIGUNGSTERMINEN:

Um den Verkaufsprozess für beide Seiten effizient zu gestalten und die Privatsphäre unserer Familie zu schützen, vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich nach einem kurzen telefonischen Erstgespräch.

Wir bitten um Verständnis, dass ein persönlicher Besichtigungstermin vor Ort zudem die Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung (Suchbudget-Bestätigung) oder eines entsprechenden Eigenkapitalnachweises voraussetzt.

Wenn Sie echtes Kaufinteresse an dieser Immobilie haben, senden Sie uns bitte Ihre Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer). Wir setzen uns dann zeitnah mit Ihnen in Verbindung.

Lage

Das Haus befindet sich in einer Randlage in Gattendorf und zeichnet sich durch seine hervorragende Verkehrsanbindung aus: In nur 2 Minuten erreichen Sie die Autobahn und in lediglich 5 Minuten sind Sie in Hof. Mit außergewöhnlichen Grenzabständen von 15 bis 30 Metern zu den nur zwei Nachbarhäusern genießen Sie hier ein Maximum an Freiraum und Privatsphäre. Die Terrasse bietet einen unverbaubaren Panorama-Weitblick über das Hofer Land bis ins Fichtelgebirge und nach Tschechien. Ausgedehnte Waldgebiete sowie Rad- und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustür.

Die Fahrtzeit in die umliegenden Wirtschafts- und Industriestandorte Rehau, Selb und Hof beträgt lediglich 5 bis 15 Minuten. Die Bundesstraße sowie die Autobahnen A9 und A93 sind in kürzester Zeit erreichbar. Für die Naherholung im Umland sorgen zudem der nahegelegene Untreusee sowie das Fichtelgebirge.

Das direkte Umfeld bietet eine funktionale Infrastruktur: Eine Kindertagesstätte (Kita) liegt direkt gegenüber, zudem gibt es im Ort einen Dorfladen sowie eine Anbindung an die Buslinien und den flexiblen Hofer LandBus. Ein großer praktischer Vorteil im Alltag: Der öffentliche Gehweg verläuft auf der gegenüberliegenden Straßenseite, wodurch die gesetzliche winterliche Räum- und Streupflicht für dieses Grundstück komplett entfällt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Nordseite in der Abendsonne

Exposé - Galerie



Aussicht von der Terrasse aus



Offenes Wohnen mit Ausblick

Exposé - Galerie



Wohn- & Essbereich mit Kamin



Küche: Aussicht beim Kochen

Exposé - Galerie



Küche mit Speisekammerzugang



Eingang, Treppe & Holzlege

Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer EG



Blick aus der Galerie



Lesecke im OG

Exposé - Galerie



Bad OG mit bodentiefer Dusche



Flur OG mit Ausblick

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 OG



Kinderzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Sonnenaufgang im Winter



Gäste-WC mit Dusche im EG

Exposé - Grundrisse

