Drachselsried

Wohnen mit Ausblick im eigenen Einfamilienhaus

Número da propriedade: 25129011

PREÇO DE COMPRA: 355.000 EUR • ÁREA: ca. 205 m^2 • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 812 m^2

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Numa vista geral

Número da propriedade	25129011
Área	ca. 205 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1975
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	355.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	13.04.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	182.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

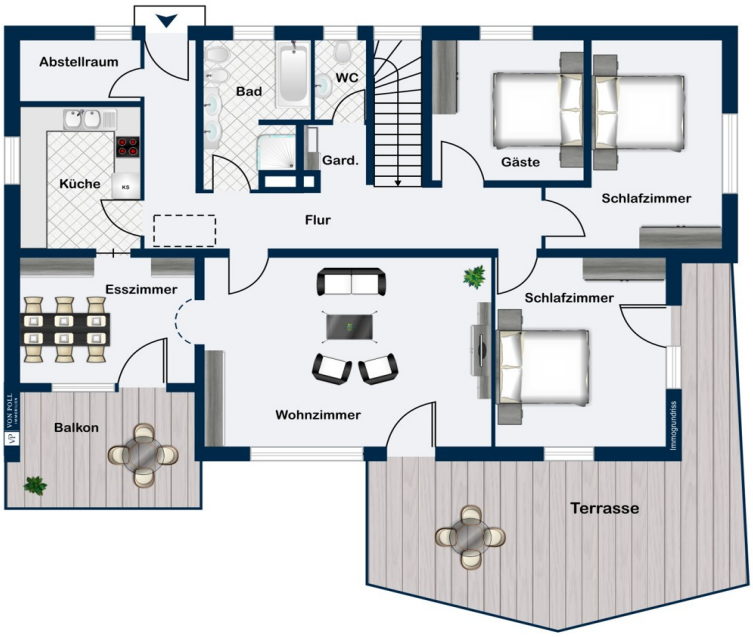
O imóvel

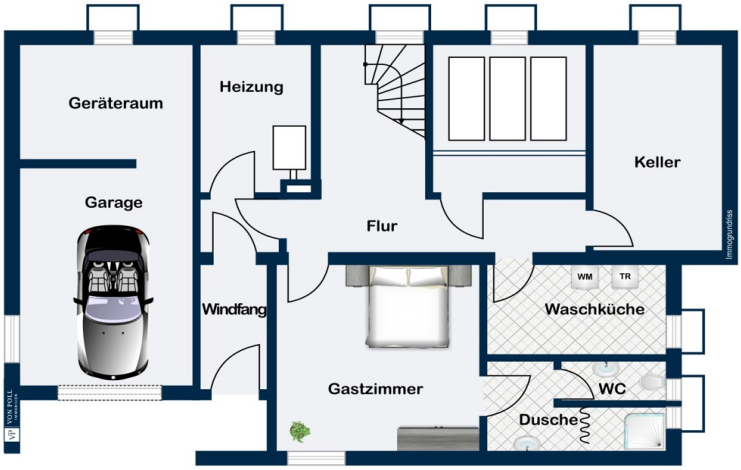
Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

O imóvel

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das ca. 1975 erbaut und in gepflegtem Zustand gehalten wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 205 m² auf einem insgesamt ca. 812 m² großen, eingezäunten Grundstück in einer ruhigen Lage mit wunderbarem Blick von der Terrasse und vom Balkon.

Die attraktive Süd/West Ausrichtung bietet optimale Sonnenverhältnisse und würde sich zur Installation einer PV-Anlage anbieten. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören sowohl ein Balkon als auch zwei großzügige Terrassen, die schöne Möglichkeiten zur Entspannung im Freien bieten. Das Grundstück ist zudem mit einer großen, ins Haus integrierten Pkw-Garage ausgestattet, die im abgetrennten, hinteren Bereich Stauraum für Werkzeuge oder Fahrräder bietet.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und drei Badezimmer. Eines der Bäder im Erdgeschoss wurde 2023 erneuert und präsentiert sich in zeitgemäßem Design. Der Gästebereich im Erdgeschoss mit eigenem Bad bietet Besuchern komfortable Privatsphäre.
Die Immobilie ist teilmöbliert und verfügt über zwei separate Hauseingänge, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa die Einrichtung eines separaten Büros für Homeoffice ergeben.

Im oberen Stockwerk befindet sich die Hauptwohnung, welche Dank der Hangbauweise über den zweiten Hauseingang auf der Rückseite des Hauses bequem getrennt vom unteren Bereich zu erreichen ist.
Hier finden sich 3 Schlafzimmer, das geräumige Wohnzimmer mit Terrassenzugang sowie das angrenzende Esszimmer mit Balkon und nebenan die Küche. Ein separater Waschraum, das Gäste WC sowie das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne komplettieren diese Etage.

Dank des gepflegten Zustandes ist bei dieser Immobilie der sofortige Einzug ebenso möglich als aus eine vorherige Modernisierung nach eigenem Geschmack.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Detalhes do equipamento

- Balkon und Terrasse
- ruhige Siedlungslage mit Ausblick
- Süd/West Ausrichtung
- Gästebereich mit Bad
- 3 Bäder, eines 2023 erneuert
- fortlaufend gepflegter Zustand
- teilmöbliert
- 2 Hauseingänge
- eingezäuntes Grundstück
- große Pkw Garage mit Abstellraum
- geräumiger Speicher als Lagerfläche

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Tudo sobre a localização

Drachselsried ist eine charmante Gemeinde im Bayerischen Wald, das mit einer gelungenen Mischung aus traditionellem Charme und modernen Annehmlichkeiten aufwartet. Die Lage unweit der Urlaubsregion Bodenmais ist nicht nur für besondere Naturerlebnisse bekannt, sondern bietet auch eine ausgezeichnete Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Der Ort ist über regional gut ausgebaute Straßen erreichbar und bietet somit eine angenehme Anbindung an benachbarte größere Städte wie etwa Bad Kötzting, Cham oder auch Deggendorf.
Mit der Waldbahn ist die Bahnanbindung vom ca. 8 km entfernten Bodenmais aus nach Plattling zum Fernbahnhof ebenso möglich wie mit dem Auto.
Für Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens steht im Ort ein Verbrauchermarkt zur Verfügung.

Die Umgebung lädt mit einem Netz an Wander-, Rad- und Langlaufwegen zu sportlichen Aktivitäten ein. Ob im Sommer bei einer ausgedehnten Wanderung durch den herrlichen Bayerischen Wald oder im Winter auf den gut präparierten Loipen – hier finden Outdoor-Enthusiasten ideale Voraussetzungen.

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 182.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número da propriedade: 25129011 - 94256 Drachselsried

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com