



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

## \*Drachselsried im Zellertal\* Wohnhaus in schöner Rand- und Aussichtslage



### Eckdaten

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	769 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus mit seinen ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in attraktiver Wohnrandlage von Drachselsried, ca. 10 Gehminuten vom Ortskern entfernt. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 769 m<sup>2</sup>.

Wir betreten das Wohnhaus über einen Vorplatz mit Terrasse von der Westseite her. Dem Flur im Erdgeschoß schließt sich ein nach Westen hin ausgerichtetes Gäste- oder Kinderzimmer und im hinteren Bereich ein weiteres individuell nutzbares Zimmer, z.B. Arbeitszimmer an. Der Heizraum mit integriertem Pellet-Lagerraum ist ebenso auf dieser Ebene verfügbar.

Wir betreten den Hauptwohnbereich im Obergeschoß, welcher über ein ca. 16 m<sup>2</sup> großes Elternschlafzimmer, ein ca. 24 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer, ein gemütliches Esszimmer mit Zugang in den nach Westen hin ausgerichteten Balkon/Wintergarten, eine dem Esszimmer angrenzende Küche, ein kleiner Abstellraum, ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes Badezimmer und weiterhin über ein Gäste-WC verfügt.



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus (Granit-)Fliesen und Parkett.  
Beheizt wird die Immobilie mit einer Holz-Pelletheizung (Bj.: 2008). Auf dem Dach des Wohnhauses sind 3 Solarmodule zur Unterstützung der Warmwasseraufbereitung installiert.  
Ein Kachelofenanschluss mit Außenkamin ist weiterhin vorhanden.

Eine Garage, welche im Übrigen auch zu Wohnzwecken ausgebaut werden könnte, ist weiterhin verfügbar.  
Außerdem ist im Einfahrtsbereich ein befestigter Stellplatz angeordnet.

Ein um das Objekt angelegter, aussichtsverwöhnter und nach Osten hin an einen naturverwöhnten Außenbereich angrenzender Garten verspricht Ihnen schöne Aufenthalte.

... ideal für die kleine Familie!

## Lage

Schule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt und Apotheke befinden sich direkt vor Ort. Der staatlich anerkannte Erholungsort Drachselsried mit seinen ca. 2434 Einwohnern (Stand 2020) liegt inmitten des Zellertales in der Region Donau-Wald am Fuße des Heugstatt (1262 m über NHN). Sie erreichen: - Arnbruck, ca. 4 km - Bodenmais, ca. 8 km - Viechtach, ca. 16 km - Zwiesel und die Kreisstadt Regen, ca. 22 km - Regensburg, ca. 96 km - München, ca. 181 km

## Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.



## ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,38%, Courtage inkl. MwSt.

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	125 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	769 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Baujahr	1973
Verkaufsstatus	verkauft

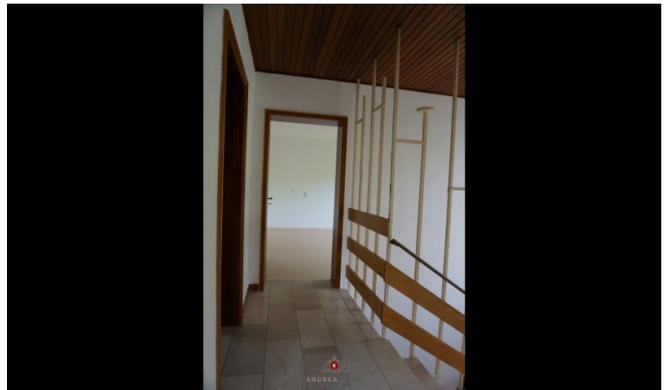
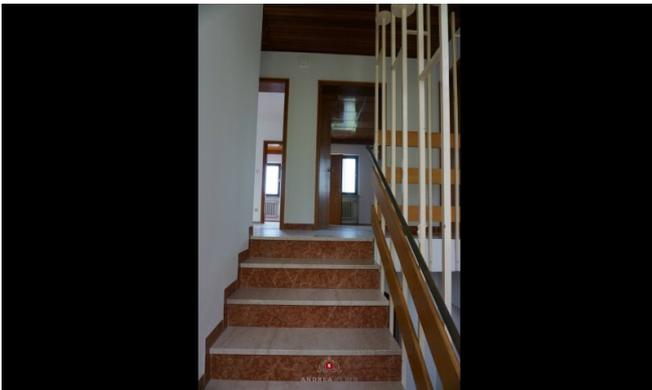
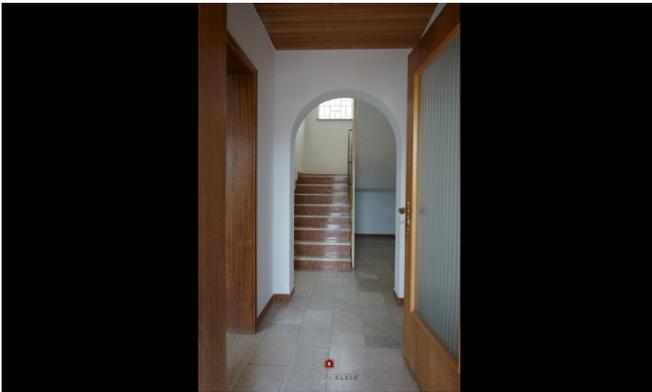
### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.02.2032
Endenergiebedarf	264,1
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.02.2022
Energieeffizienzklasse	H



# ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

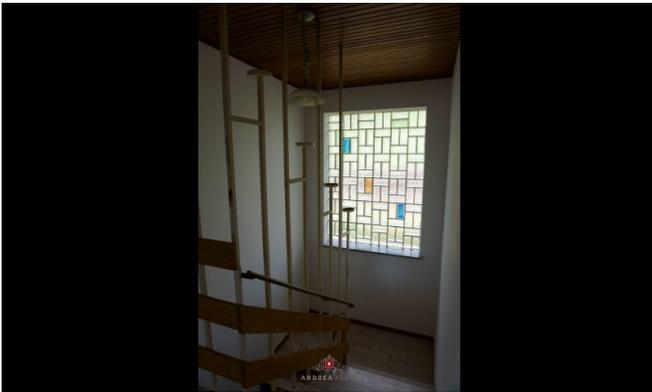
Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München





**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

## **Ansprechpartner**

Andrea Klein  
Andrea Klein Immobilien  
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8  
80539 München

Mobil +49 1516 4738888  
Zentrale +49 89 206021182  
Fax +49 89 206021610  
E-Mail [info@andrea-klein-immobilien.de](mailto:info@andrea-klein-immobilien.de)