ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

# *Drachselsried* Komplett renoviertes Einfamilienhaus in attraktiver Wohnsiedlungslage

| Eckdaten | |
|---|---|
| Wohnfläche | 125 m² |
| Grundstücksfläche | 617 m² |
| Zimmer | 4 |

## Objektbeschreibung

Dieses zwischen den Jahren 2013 und 2019 komplett sanierte, im Jahre 1969 in massiver Ziegelbauweise fertiggestellte Einfamilienhaus mit seinen ca. 125 m² Wohnfläche befindet sich ca. 1 km vom Drachselsrieder Dorfkern entfernt in einer attraktiven, aussichtsverwöhnten Wohnsiedlungslage. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 617 m².

Über ein paar Stufen hinweg betreten das sehr gepflegte Wohnhaus und gelangen über einen kleinen abgeschlossenen Windfang in den Hauptwohnbereich. Über den geräumigen Wohnflur (mit Garderobe) hinweg führt unser Weg weiter in das nach Süden ausgerichtete, mit großen Fensterfronten ausgestattete Wohnzimmer und weiter in die angrenzende Küche mit lichtverwöhntem Essbereich. Von hier aus haben Sie einen Zutritt auf den gemütlichen, durchlaufend und überdachten, sonnenverwöhnten Süd- und Ostbalkon.

Ein Zutritt in den Garten ist vom Ostbalkon aus möglich.

Die Erdgeschoßebene weist neben einen ca. 7 m² großem Badezimmer weiter ein ca. 16 m² großes Elternschlafzimmer (mit Zugang auf den Ostbalkon) auf.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

Das Untergeschoß bietet zwei Kinderzimmer sowie einen Hauswirtschaftsraum. Ein Zutritt auf die überdachte nach Süden ausgerichtete Wohlfühlterrasse ist von allen genannten Räumlichkeiten aus möglich.
Ein Heizraum und ein kleiner Abstellraum sind weiterhin im Untergeschoß vorhanden.

Beheizt wird die Immobilie mit einer im Jahr 2013 installierten Holzpelletsheizung.
Ein Kaminofenanschluss ist im Wohnzimmer verfügbar.

Der Garten ist überwiegend nach Süden ausgerichtet.
Es stehen zwei Terrassen zur Verfügung, eine überdachte direkt beim Haus auf der Südseite, eine weitere Terrasse befindet sich auf der Ostseite des Gartens.

Zur Immobilie gehört eine im Jahr 2016 in Holzständerbauweise erstellte Garage (mit elektrischem Torantrieb). Der Bereich vor dem Wohnhaus (auf der Nord- und Nordwestseite) ist mit Pflastersteinen belegt, diverse Stellplätze stehen hier zur Verfügung.

… eine sehr gute Gelegenheit im schönen Drachselsried.

## 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

## Ausstattung

Sanierungsmaßnahmen (2013 – 2019):

- Holzpelletsheizung
- Türen
- beide Bäder
- Kunststofffenster, 2-fach verglast
- Dachstuhl isoliert
- Einfahrts- und Parkplatzbereich gepflastert
- Ost- und Südterrasse gefliest
- Terrassenüberdachung
- Garage (Holzständerbauweise) mit elektrischem Torantrieb

## Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

ANDREA KLEIN
Ausgewählte Immobilien in München

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufer-Provision | Ja |
| Käufercourtage | 2,975%, Courtage inkl. MwSt. |

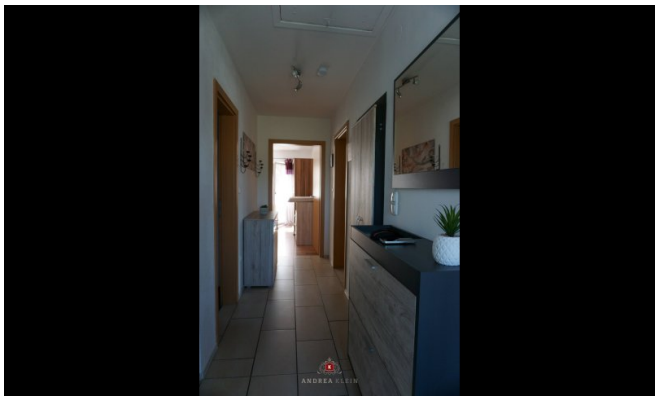
## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 125 m² |
| Grundstücksfläche | 617 m² |
| Zimmer | 4 |
| Baujahr | 1969 |
| Verkaufsstatus | verkauft |

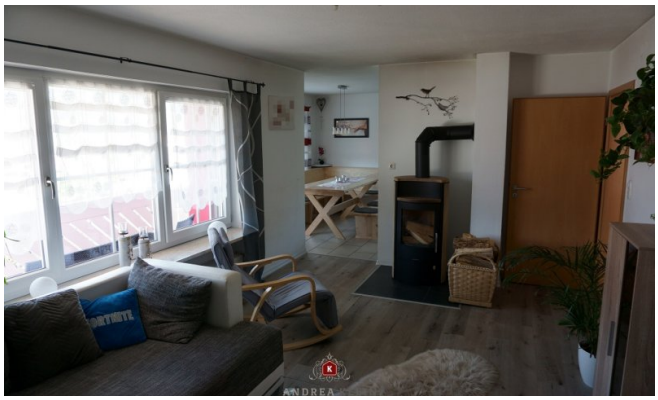
## Energieausweis

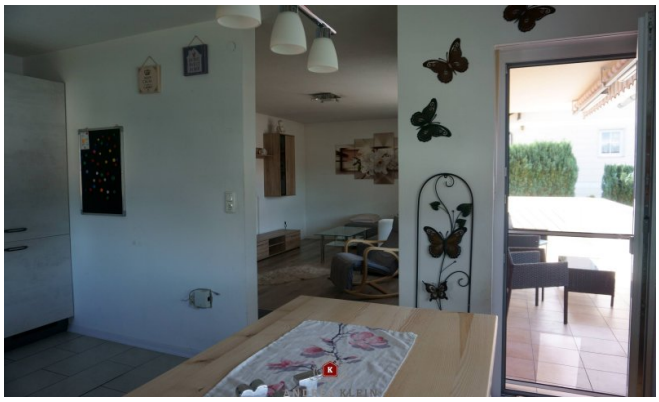
| | |
|---|---|
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 20.06.2032 |
| Endenergiebedarf | 244,1 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 21.06.2022 |
| Energieeffizenzklasse | G |
| Primärenergieträger | Holzpellets |

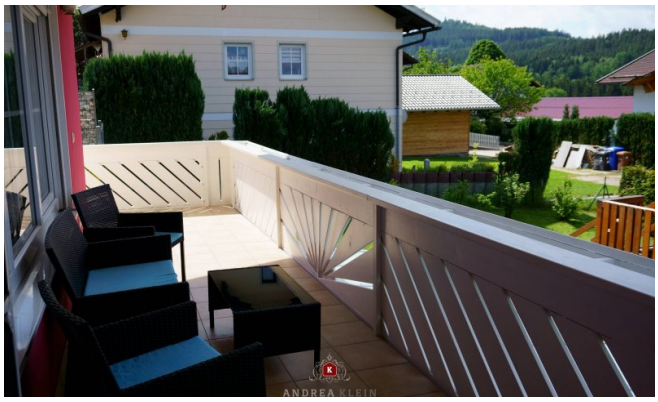
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.



Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

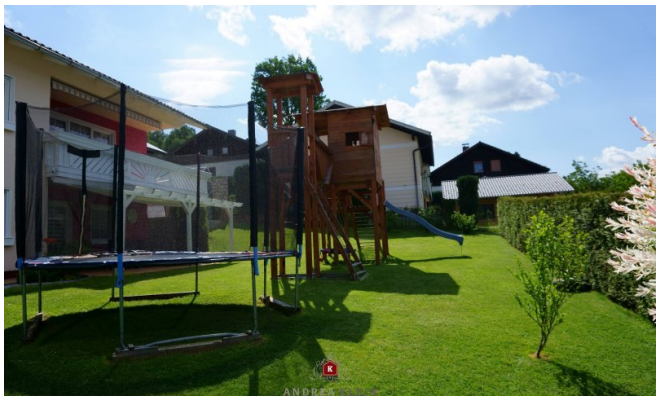


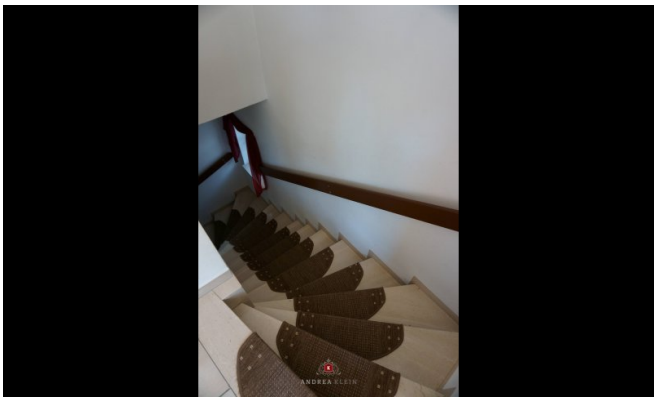




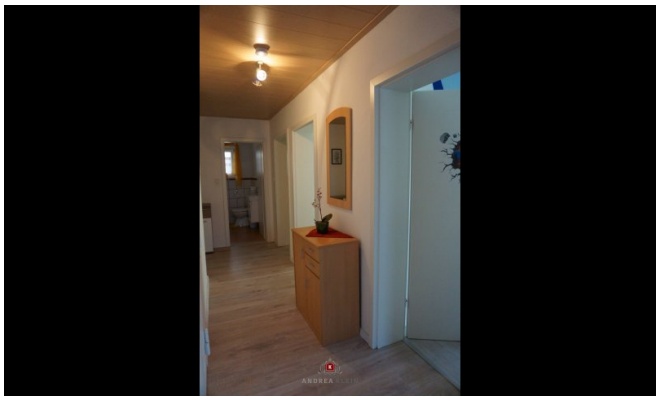
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

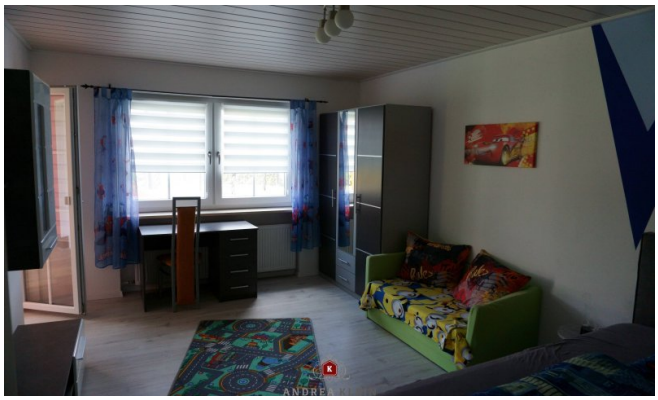
Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

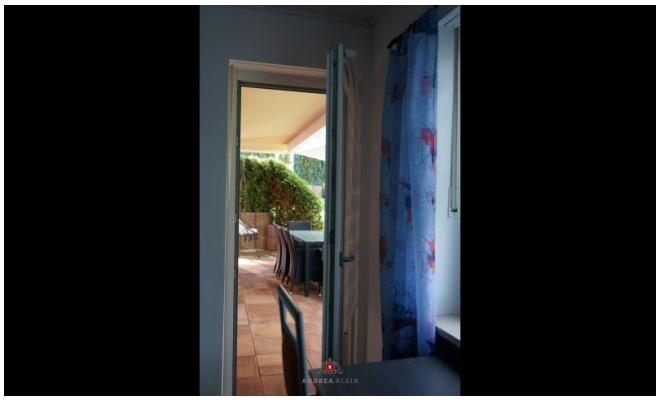


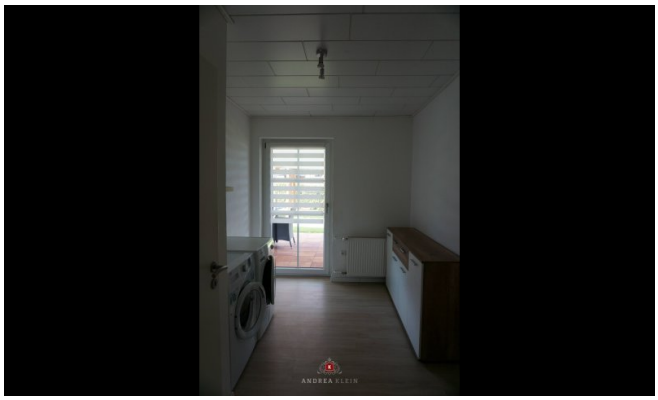


Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.









Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.

## 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 |

Alle Angaben stammen von dem Verkäufer, sodass wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen können.