



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

* Neubauprojekt in Drachselsried * Traumhafte 2-Zimmer-ETW, KfW-40, UG, mit Terrasse, Garten und Garage



Eckdaten

Kaufpreis	354.000 €
Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	2
Gartenfläche	136 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	Mitte 2025

Objektbeschreibung

Hier im schönen staatlich anerkannten Erholungsort Drachselsried im Bayerischen Wald entsteht in einer zentrums- und naturnahen Wohnlage ein modernes, klimafreundliches, in leichter Hanglage nach Südwesten hin ausgerichtetes, 7-Parteien-Wohnhaus. Mit der Fertigstellung ist nach aktuellem Stand Mitte 2025 zu rechnen.

Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt von der Nordostseite her. Über einen geräumigen ansprechenden Eingangsbereich betreten wir die im Grundrissplan als Wohnung Nr. 7 bezeichnete, ca. 92,30 m² große 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Terrasse und einem nach Südwesten ausgerichteten Garten im Untergeschoß des Hanghauses.

Von der mittig angeordneten, ca. 7 m² geräumigen Diele aus beginnen wir unseren Rundgang im Uhrzeigersinn



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

und gelangen in das ca. 7 m² große Badezimmer und weiter in einen ebenso nach Nordosten ausgerichteten, ca. 15 m² großen Arbeits- oder Hobbyraum.

Zurück in der Diele der Wohnung betreten wir sodann das ca. 14 m² gen Südosten angeordnete Schlafzimmer und weiter sodann den nach Südwesten ausgerichteten, ca. 38 m² großen Hauptwohnbereich mit Wohnen, Kochen und Essen. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang auf die ca. 11 m² teilweise überdachte Terrasse und weiter in den ca. 136 m² großen, nach Südwesten ausgerichteten, sonnenverwöhnten Garten.

Eine ca. 2 m² große Garderobe und außerdem ein dahinter liegender Abstellraum sind weiter verfügbar.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Parkett; in Bad, Diele, Garderobe und Abstellraum sind Bodenfliesen verlegt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 9 m², weiter eine Einzelgarage.

Als Wärmeerzeuger dient eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, im Haus dient Fußbodenheizung, in den Bädern sind zusätzlich Handtuchheizkörper integriert. Die Wohn- und Schlafräume werden mit einem Wohnraumlüftungssystem mit einstellbaren Stufen und Wärmerückgewinnung gesteuert.

Auf der südlichen Dachfläche ist eine PV-Anlage mit 8 KWP verbaut.

Weitere Ausführungen sind dem ausführlichen Exposé des Bauträgers zu entnehmen, welches wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen lassen.

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag. Die Vermittlung erfolgt käuferprovisionsfrei. Bauträger: Bergbauer Projektbau GmbH
Schönbacher Straße 7 94256 Drachselsried



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	354.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	2
Gartenfläche	136 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	Mitte 2025

Ausstattung

Energietyp	KfW-40-Haus
------------	-------------



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