



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Neubauprojekt in Drachselsried Aussichtsverwöhnte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Randlage, KfW 40, OG links, mit Südbalkon



Eckdaten

Objekt-Nummer	1150
Kaufpreis	349.000 €
Wohnfläche	77,07 m ²
Zimmer	3

Objektbeschreibung

Hier im schönen staatlich anerkannten Erholungsort Drachselsried im Bayerischen Wald entsteht in einer zentrums- und naturnahen Wohnrandlage ein modernes, klimafreundliches, in leichter Hanglage nach Süden hin ausgerichtetes, aussichtsverwöhntes 4-Parteien-Wohnhaus. Mit der Fertigstellung ist nach aktuellem Stand Mitte 2026 zu rechnen. Über eine überbaute Pflasterfläche mit integrierten Stellplätzen betreten wir die Wohnanlage über das untere Geschoss. Wir nehmen den im geräumigen Treppenhaus angeordneten Personenaufzug (mit 3 Haltestellen) und gelangen barrierefrei in die im Grundrissplan als Wohnung Nr. 4 bezeichnete, ca. 77,07 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon im Obergeschoß. Von der mittig angeordneten, ca. 7,74 m² geräumigen Diele aus beginnen wir unseren Rundgang gegen den Uhrzeigersinn und gelangen in das ca. 5,14 m² große, nach Norden ausgerichtete Badezimmer und weiter in das ebenso dorthin ausgerichtete, ca. 12,11 m² geräumige Schlafzimmer. Zurück in der Diele der Wohnung betreten wir sodann das ca. 9,29 m² gen Westen angeordnete Kinderzimmer und weiter sodann den gen Süden bis Südwesten ausgerichteten, ca. 35,25 m² wunderschönen, licht- und aussichtsverwöhnten Hauptwohnbereich mit Wohnen, Kochen und Essen. Von hier aus haben Sie einen



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

direkten Zugang auf die ca. 5,89 m² großen aussichtsverwöhnten Balkon. Ein ca. 1,65 m² großer Abstellraum ist weiterhin verfügbar. Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Parkett. In Bad, Diele und Abstellraum sind Bodenfliesen verlegt. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 6,30 m², bis zu zwei überdachte Stellplätze können je optional für je 12.500,- Euro hinzuerworben werden. Als Wärmeerzeuger stehen eine oder bei Bedarf mehrere Luft-Wasser-Wärmepumpe(n) zur Verfügung, zusätzlich ist auf der südlichen Dachfläche eine PV-Anlage mit maximal 8 KWP verbaut. In der Wohnung dient Fußbodenheizung, im Badezimmer ist zusätzlich ein Handtuchheizkörper integriert. Die Wohn- und Schlafräume werden mit einem Wohnraumlüftungssystem mit einstellbaren Stufen und Wärmerückgewinnung gesteuert. 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

Kaufpreis	349.000 €
-----------	-----------

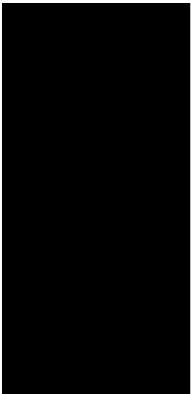
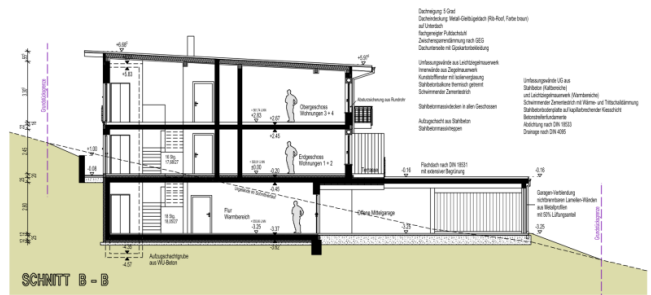
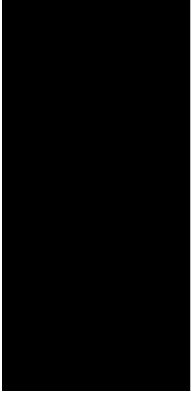
Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	77,07 m ²
Zimmer	3



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Wohnung 4-1 (Grundriss)



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Zentrale +49 89 206021182
Mobil +49 1516 4738888
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de