

Drachselsried

## Detached house in a beautiful, quiet location with panoramic views

*Property ID: 25129011a*



---

PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 812 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## At a glance

Property ID	25129011a	Purchase Price	319.000 EUR
Living Space	ca. 205 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1975		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	182.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.04.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## The property



Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## The property



Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## The property



Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## The property



Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## The property



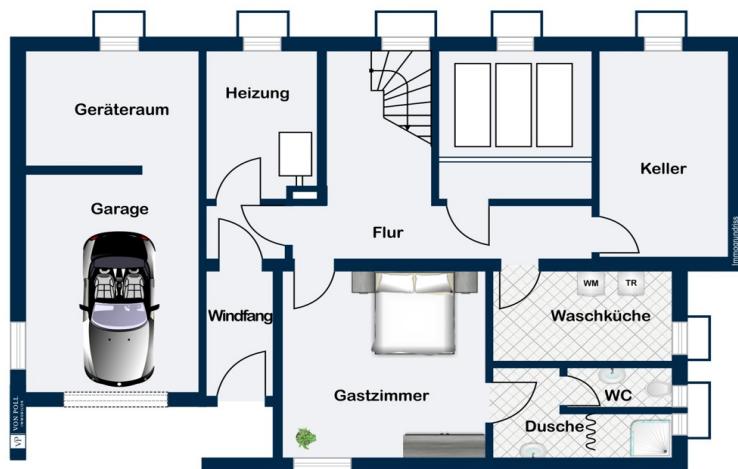
Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

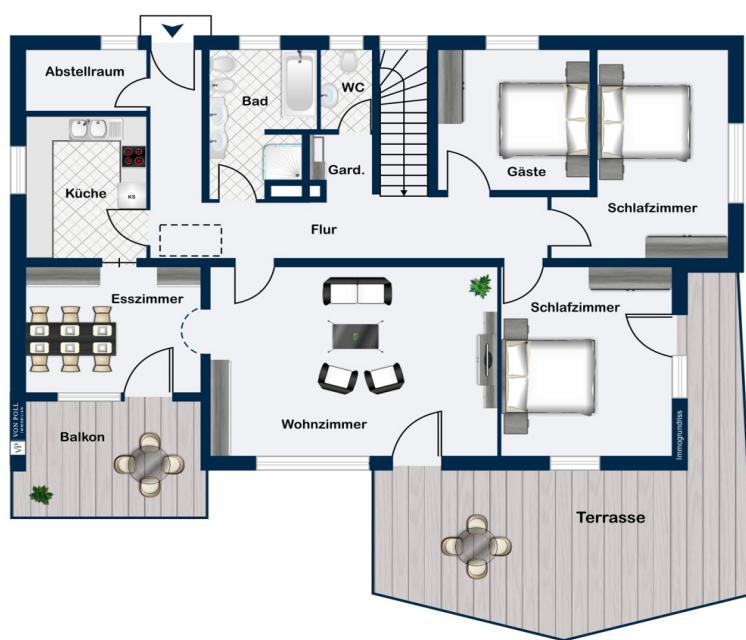
## The property



Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## A first impression

For sale is a well-maintained detached house, built around 1975 and kept in excellent condition. The property boasts a generous living area of approximately 205 m<sup>2</sup> on a fenced plot of approximately 812 m<sup>2</sup> in a quiet location with wonderful views. The attractive south/west orientation offers optimal sun exposure and would be ideal for installing a photovoltaic system. Inside, you will find five well-proportioned rooms and three bathrooms. The ground floor bathroom was renovated in 2023 and features modern fixtures. The guest area on this floor also provides a comfortable space for friends and family to stay. The property can be purchased partially furnished and has two separate entrances, allowing for flexible use, such as setting up a separate home office. The main apartment is located on the upper floor, which, thanks to the sloping construction, is easily accessible from the lower level via the second entrance at the rear of the house. This floor comprises three bedrooms, a spacious living room with access to the terrace, an adjoining dining room with a balcony, and the kitchen next door. A separate laundry room, a guest WC, and a spacious bathroom with a shower and bathtub complete this level. A spacious garage with storage space is available for vehicles. Thanks to its well-maintained condition, this property is ready for immediate occupancy or can be modernized to your own taste. We look forward to your inquiry.

Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Details of amenities

- Glasfaseranschluss (wird aktuell verlegt)
- 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

**Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## All about the location

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 ausgebauten 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 Bahnbindung 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.

**Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 182.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Fischer

---

Pflegasse 22, 94469 Deggendorf  
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)