

Drachselsried

## Casa unifamiliar en una hermosa y tranquila ubicación con vistas panorámicas.

*Número de propiedad: 25129011a*



PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## De un vistazo

Número de propiedad	25129011a
Superficie habitable	ca. 205 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1975
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	319.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	13.04.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	182.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1975



Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propiedad



Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propiedad





Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propiedad



Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propiedad





Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propiedad



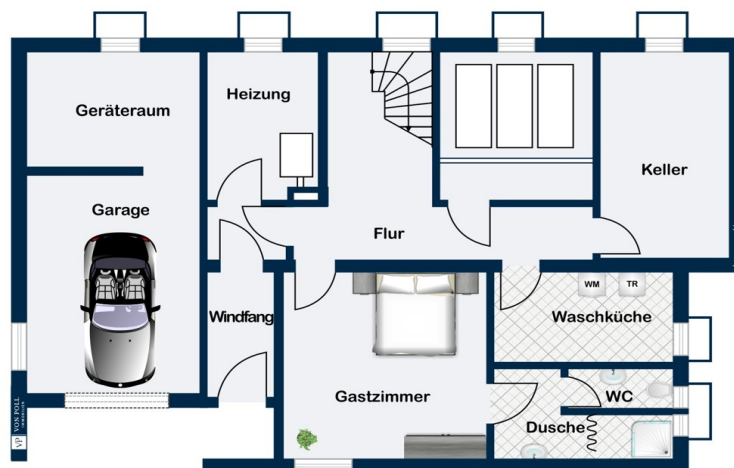
Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propiedad

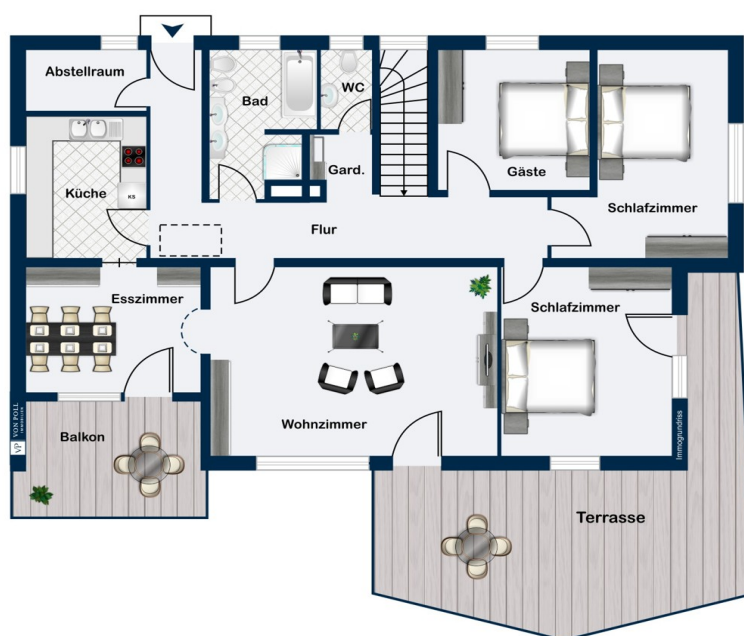


Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Una primera impresión

Se vende una casa unifamiliar bien mantenida, construida alrededor de 1975 y en excelentes condiciones. La propiedad cuenta con una generosa superficie habitable de aproximadamente 205 m<sup>2</sup> en una parcela vallada de aproximadamente 812 m<sup>2</sup>, en una zona tranquila con maravillosas vistas. Su atractiva orientación sur/oeste ofrece una exposición solar óptima y es ideal para la instalación de un sistema fotovoltaico. En el interior, encontrará cinco habitaciones bien proporcionadas y tres baños. El baño de la planta baja fue renovado en 2023 y cuenta con accesorios modernos. La zona de invitados en esta planta también ofrece un espacio cómodo para la estancia de amigos y familiares. La propiedad se puede adquirir parcialmente amueblada y cuenta con dos entradas independientes, lo que permite un uso flexible, como la posibilidad de instalar un despacho independiente. El apartamento principal se encuentra en la planta superior, a la que, gracias a la construcción inclinada, se accede fácilmente desde la planta baja a través de la segunda entrada en la parte trasera de la casa. Esta planta consta de tres dormitorios, un amplio salón con acceso a la terraza, un comedor contiguo con balcón y la cocina contigua. Un lavadero independiente, un aseo de invitados y un amplio baño con ducha y bañera completan esta planta. Dispone de un amplio garaje con espacio de almacenamiento para vehículos. Gracias a su excelente estado de conservación, esta propiedad está lista para entrar a vivir o puede modernizarse a su gusto. Esperamos su consulta.

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Detalles de los servicios

- 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



Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Todo sobre la ubicación

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 ausgebaute Straßen erreichbar und bietet somit eine angenehme Anbindung an benachbarte größere Städte wie etwa Bad Kötzing, Cham oder auch Deggendorf.

Mit der Waldbahn ist die Bahnanbindung 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.

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.

Número de propiedad: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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