

Drachselsried

## Maison individuelle située dans un cadre magnifique et paisible, offrant une vue panoramique.

*CODE DU BIEN: 25129011a*



PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 812 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129011a
Surface habitable	ca. 205 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1975
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.04.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	182.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1975



CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propriété





CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propriété





CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propriété



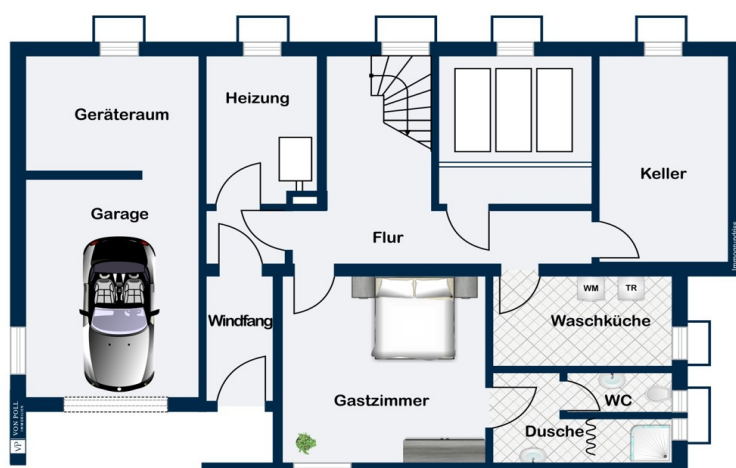
CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La propriété

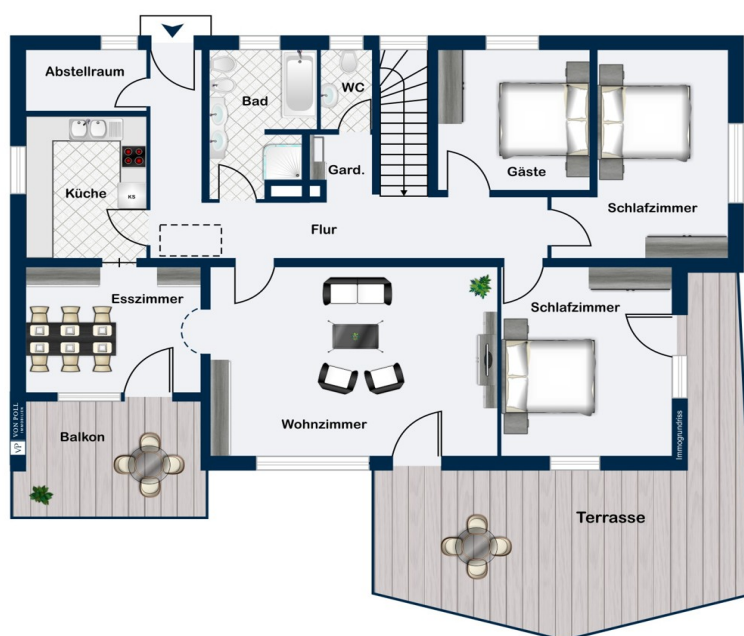


CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## Une première impression

À vendre : maison individuelle bien entretenue, construite vers 1975 et en excellent état. La propriété offre une surface habitable généreuse d'environ 205 m² sur un terrain clôturé d'environ 812 m², dans un quartier calme avec une vue magnifique. Son orientation sud-ouest offre un ensoleillement optimal et serait idéale pour l'installation de panneaux photovoltaïques. À l'intérieur, vous trouverez cinq pièces aux proportions harmonieuses et trois salles de bains. La salle de bains du rez-de-chaussée a été rénovée en 2023 et est équipée d'installations modernes. L'espace invités à ce niveau offre un espace confortable pour accueillir famille et amis. La propriété peut être achetée partiellement meublée et dispose de deux entrées indépendantes, offrant une grande flexibilité d'aménagement, par exemple pour créer un bureau à domicile. L'appartement principal se situe à l'étage, facilement accessible depuis le rez-de-chaussée par une seconde entrée à l'arrière grâce à la construction en pente. Cet étage comprend trois chambres, un vaste séjour avec accès à la terrasse, une salle à manger attenante avec balcon et la cuisine. Ce niveau comprend une buanderie séparée, des toilettes invités et une salle de bains spacieuse avec douche et baignoire. Un garage spacieux avec espace de rangement est disponible pour les véhicules. Grâce à son excellent état, cette propriété est habitable immédiatement ou peut être modernisée selon vos goûts. Nous restons à votre disposition pour toute demande d'information.

CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Détails des commodités

- 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



CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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