

Drachselsried

## Családi ház gyönyöru, csendes helyen, panorámás kilátással

VP azonosító: 25129011a



VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 812 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## Áttekintés

VP azonosító	<b>25129011a</b>
Hasznos lakótér	ca. 205 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	<b>319.000 EUR</b>
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	<b>Karbantartott</b>
Kivitelezési módszer	<b>Szilárd</b>
Felszereltség	<b>Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély</b>

VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	182.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	13.04.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Az ingatlan



VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Az ingatlan



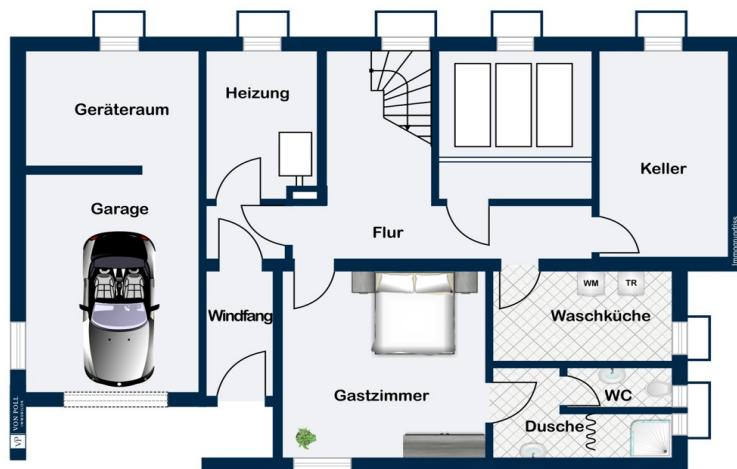
VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

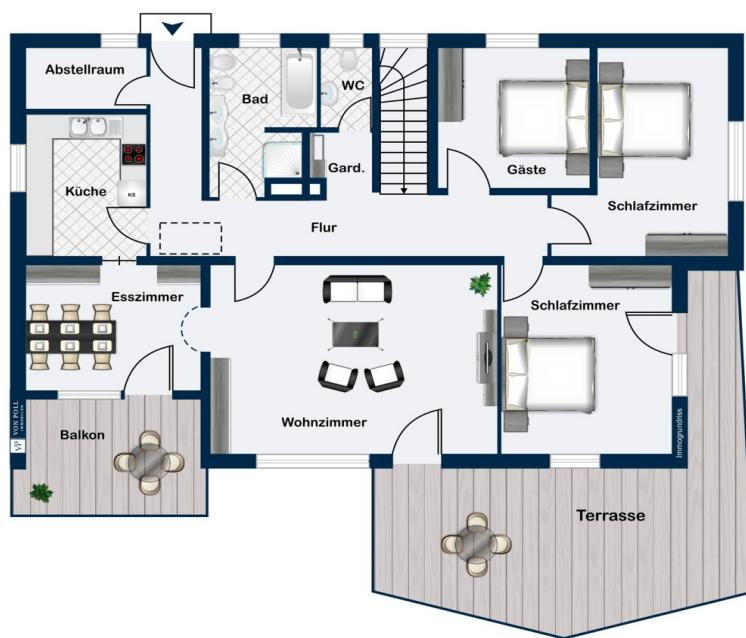
## Az ingatlan



VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## Az elso benyomás

Eladó egy jól karbantartott, 1975 körül épült, kiváló állapotban lévő családi ház. Az ingatlan tágas, körülbelül 205 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet egy körülbelül 812 m<sup>2</sup>-es, bekerített telken, csendes helyen, csodálatos kilátással. A vonzó dél-nyugati tájolás optimális napsugárzást biztosít, és ideális lenne egy fotovoltaikus rendszer telepítéséhez. Belül öt arányos szoba és három fürdoszoba található. A földszinti fürdoszobát 2023-ban újították fel, és modern berendezésekkel felszerelt. Az ezen az emeleten található vendégszoba kényelmes helyet biztosít a barátok és a családtagok számára is. Az ingatlan részben bútorozottan is megvásárolható, és két külön bejárattal rendelkezik, ami rugalmas felhasználást tesz lehetővé, például egy külön dolgozószoba kialakítását. A felső emeleten található, amely a lejtő szerkezetnek köszönhetően könnyen megközelíthető az alsó szinttől a ház hátsó részén található második bejáraton keresztül. Ez az emelet három hálószobát, egy tágas nappalit teraszkapcsolattal, egy hozzá tartozó étkezést erkélytel és a mellette lévő konyhát foglal magában. Egy külön mosókonyha, egy vendég WC, valamint egy tágas fürdoszoba zuhanyzóval és káddal teszi teljessé ezt a szintet. Egy tágas garázs is rendelkezésre áll tárolóhellyel a járművek számára. Jól karbantartott állapotának köszönhetően az ingatlan azonnal beköltözhető, vagy saját ízlés szerint modernizálható. Várjuk megkeresését.

VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Fischer

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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