

Drachselsried

# Casa indipendente in bella posizione tranquilla con vista panoramica

Codice oggetto: 25129011a



PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25129011a                            |
| Superficie netta    | ca. 205 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1975                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 319.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 13.04.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 182.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La proprietà





Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La proprietà



Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La proprietà





Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La proprietà





Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La proprietà



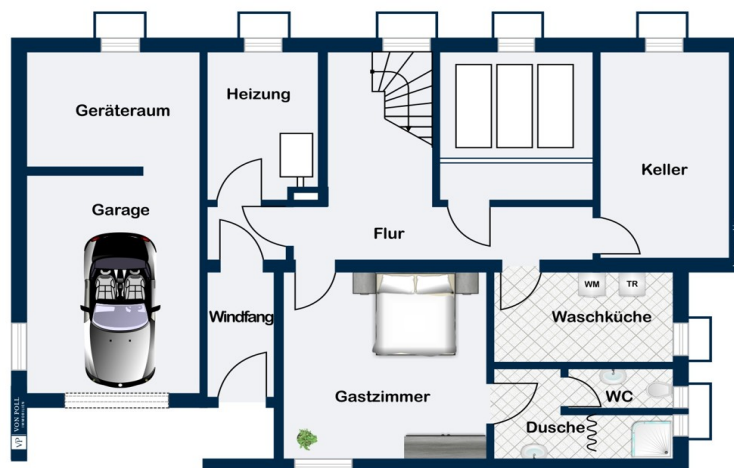
Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## La proprietà

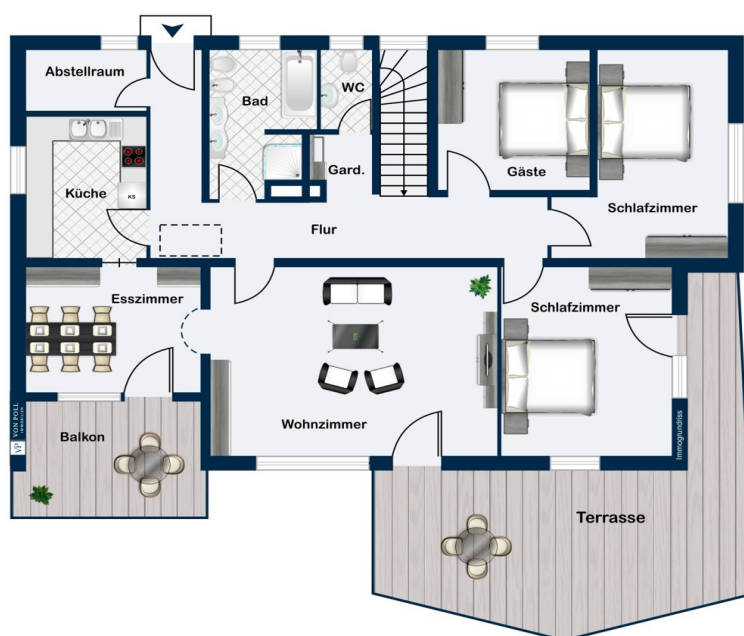


Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente ben tenuta, costruita intorno al 1975 e mantenuta in ottime condizioni. La proprietà vanta un'ampia superficie abitabile di circa 205 m<sup>2</sup> su un terreno recintato di circa 812 m<sup>2</sup>, in una posizione tranquilla con splendida vista. L'affascinante orientamento sud/ovest offre un'ottima esposizione al sole e sarebbe ideale per l'installazione di un impianto fotovoltaico. All'interno, troverete cinque stanze ben proporzionate e tre bagni. Il bagno al piano terra è stato ristrutturato nel 2023 e dispone di sanitari moderni. La zona ospiti su questo piano offre anche uno spazio confortevole per amici e familiari. La proprietà può essere acquistata parzialmente arredata e dispone di due ingressi separati, consentendo un utilizzo flessibile, ad esempio la creazione di un ufficio separato. L'appartamento principale si trova al piano superiore, che, grazie alla costruzione in pendenza, è facilmente accessibile dal piano inferiore tramite il secondo ingresso sul retro della casa. Questo piano comprende tre camere da letto, un ampio soggiorno con accesso alla terrazza, una sala da pranzo adiacente con balcone e la cucina adiacente. Una lavanderia separata, un bagno per gli ospiti e un ampio bagno con doccia e vasca completano questo piano. Un ampio garage con spazio per i veicoli è disponibile. Grazie alle sue ottime condizioni, questa proprietà è pronta per essere abitata immediatamente o può essere modernizzata secondo i vostri gusti. Attendiamo con ansia la vostra richiesta.

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Dettagli dei servizi

- 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



Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25129011a - 94256 Drachselsried

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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