

Drachselsried

# Wohnen mit Ausblick im eigenen Einfamilienhaus

???????? ?????: 25129011

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ?????: 319.000 EUR • ?????: ca. 205 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 812 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25129011 - 94256 Drachselsried

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ??? ??????

|                    |                     |                   |                                                                                       |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25129011            | ???? ?????        | 319.000 EUR                                                                           |
| ????????           | ca. 205 m²          | ?????             | ????????                                                                              |
| ????? ?????        | ????????????? ????? | ???????????????   | ???????????????                                                                       |
| ????????           | 5                   | ???????????       | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ??      | 3                   | ????????          | ??????                                                                                |
| ????????           | 3                   | ?????????????     | ??????                                                                                |
| ????? ???????????? | 1975                | ??????            | ??????, WC                                                                            |
| ????? ???????????? | 2 x ????????????    | ?????????????     | ?????????????                                                                         |
|                    | ????? ????????????, | ????????????????? | ????????, ??????????                                                                  |
|                    | 1 x ???????         |                   |                                                                                       |

???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                              | 182.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 13.04.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | F              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1975           |



???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ?????????





???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????





???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????



???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ?????????





???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????



???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????





???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????



??????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????





???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ????????



???????? ?????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ???????





???????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

?? ?????????



???????? ?????: 25129011 - 94256 Drachselsried

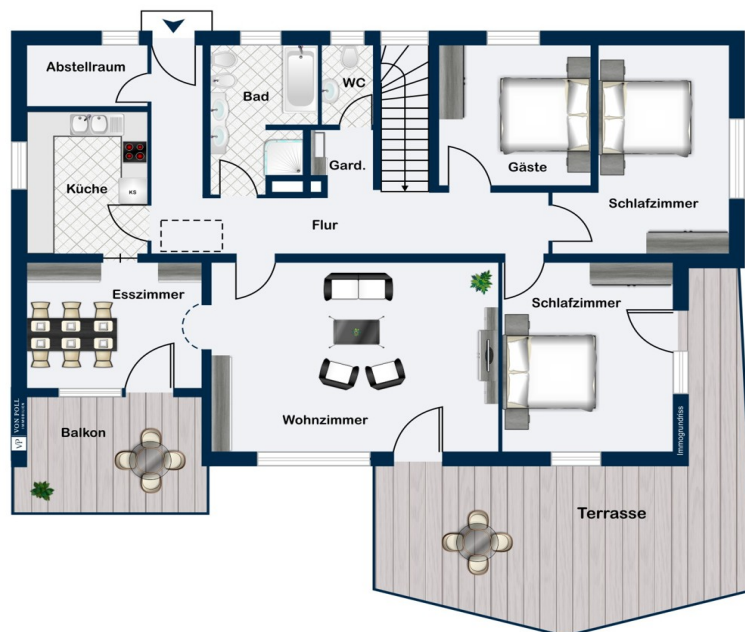
?? ???????

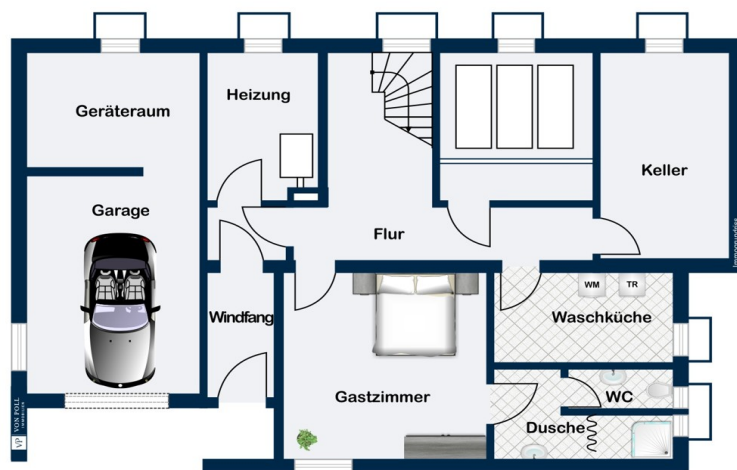




??????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

???????





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ???, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.



??????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

## ??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das ca. 1975 erbaut und in gepflegtem Zustand gehalten wurde. Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> auf einem insgesamt ca. 812 m<sup>2</sup> großen, eingezäunten Grundstück in einer ruhigen Lage mit wunderbarem Ausblick.

Die attraktive Süd/West Ausrichtung bietet optimale Sonnenverhältnisse und würde sich zur Installation einer PV-Anlage anbieten.

Im Inneren des Hauses erwarten Sie insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer und 3 Bäder. Das Bad im Erdgeschoss wurde 2023 erneuert und präsentiert sich in zeitgemäßer Ausstattung. Hier bietet auch der Gästebereich eine schöne Möglichkeit, Freunde und Familie bei Besuchen bequem unterzubringen.

Die Immobilie kann teilmöbliert übernommen werden und verfügt über zwei separate Hauseingänge, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa die Einrichtung eines separaten Büros für Homeoffice ergeben.

Im oberen Stockwerk befindet sich die Hauptwohnung, welche Dank der Hangbauweise über den zweiten Hauseingang auf der Rückseite des Hauses bequem getrennt vom unteren Bereich zu erreichen ist.

Hier finden sich 3 Schlafzimmer, das geräumige Wohnzimmer mit Terrassenzugang sowie das angrenzende Esszimmer mit Balkon und nebenan die Küche. Ein separater Waschraum, das Gäste WC sowie das geräumige Badezimmer mit Dusche und Badewanne komplettieren diese Etage.

Für die Fahrzeuge steht eine geräumige PKW Garage mit Abstellraum zur Verfügung.

Dank des gepflegten Zustandes ist bei dieser Immobilie der sofortige Einzug ebenso möglich als aus einer vorherigen Modernisierung nach eigenem Geschmack.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

??????????????? ??? ?????????

- 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



??????? ?????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25129011 - 94256 Drachselsried

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25129011 - 94256 Drachselsried

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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