



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Drachselsried, Landkreis Regen Attraktives Zweifamilienhaus in herrlicher Randlage



Eckdaten

Wohnfläche	237 m ²
Nutzfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	1.105 m ²
Zimmer	15

Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1994 in massiver Ziegelbauweise und mit hochwertigen Materialien erstellte und nach Süden ausgerichtete Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in herrlicher, sonnenverwöhnter Randlage von Drachselsried im Bayerischen Wald.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 387m², das Grundstück umfasst ca. 1105m².

Die Immobilie wird von den jetzigen Eigentümern im Erdgeschoß bewohnt; die Einheit im Untergeschoß und die im Dachgeschoß dienen bis heute als sehr begehrte Ferienwohnungen.

Die Immobilie würde sich auch hervorragend für eine große Familie oder auch als Mehrgenerationshaus eignen. Das hochwertige Inventar, Erdgeschoß ausgenommen, wäre, falls gewünscht, im Kaufpreis mit enthalten.

Das Anwesen betreten Sie von der Nordseite her und gelangen über ein Treppenhaus in die einzelnen, allesamt lichtverwöhnten Einheiten. Sowohl die Einheit im Erdgeschoß als auch die im Untergeschoß bieten mehrmals direkten Zugang auf den Balkon bzw. in den sonnenverwöhnten Garten mit Liegewiese.

Die zwei Ferienwohnungen im Obergeschoß verfügen jeweils über einen eigenen aussichtsverwöhnten Balkon.

Die Bodenbeläge im Wohnhaus bestehen aus Fliesen, Laminat und Teppich.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung; ein Erdtank (8000 l) ist im Garten untergebracht.

Eine ca. 8 m² große Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Der Garten, der nach Süden, Osten und Westen ausgerichtet ist, verfügt über ein ca. 3 x 8 m großes, dreiräumiges Gartenhaus, ein Gewächshaus, ein Werkstatthäuschen sowie über einen kleinen beleuchteten Teich mit Springbrunnen.

Die an das Wohnhaus angrenzende und geflieste Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor runden das Immobilienangebot in seiner äußerst attraktiven Gesamtheit ab.

Lage

Der staatlich anerkannte Erholungsort Drachselsried liegt in der Region Donau-Wald im Zellertal am Fuß des Heugstätt inmitten des Bayerischen Waldes etwa 16 km östlich von Viechtach, acht Kilometer nordwestlich von Bodenmais sowie jeweils 22 km von Zwiesel und der Kreisstadt Regen entfernt.

Ausstattung

Weitere Merkmale zur Immobilie:

- Kunststofffenster
- alubeschichteter Balkon (neu)
- Wohnungen 2, 3 und 4 sind voll ausgestattet
- Inventar im Erdgeschoß kann teilweise abgelöst werden
- separate Heizung-, Wasser- und Stromregelung
- 4500 l Regenwasserzisterne
- ausgestattetes Gartenhaus
- komplett geflieste Garage (Boden und Wand), Stauraum oberhalb
- Starkstromanschluss
- kein Renovierungsstau

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	237 m ²
Nutzfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	1.105 m ²
Zimmer	15
Baujahr	1994
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	verkauft



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien - Zweigstelle Ostbayern
Sudetenring 33
94234 Viechtach

Mobil +49 171 5424496
Zentrale +49 9942 9480339
Fax +49 9942 9480333
E-Mail info@immobilien-andrea-klein.de