



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

*** Über den Dächern von Bodenmais * Traumhafte, ca. 110 m² große, barrierefreie 3-Zimmer-DG-Eigentumswohnung mit aussichtsverwöhntem Südbalkon**



Eckdaten

Wohnfläche	110 m ²
Zimmer	3
Anzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	ca. Ende August 2023

Objektbeschreibung

Diese traumhafte, aussichtsverwöhnte barrierefreie 3-Zimmer-DG-Eigentumswohnung mit ihrem nach Süden hin ausgerichteten Balkon befindet sich in einem mit konsequenter Planung und großem Know-how komplett im Jahre 2022/2023 kernsanierten, energetisch auf den neuesten Stand (KfW 55 EE) gebrachten 9-Parteien-Wohnhaus. Die kleine sympathische Wohnanlage befindet sich am Ortsrand von Bodenmais in herrlicher Höhen- und Aussichtslage. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahre 1976 in Massivbauweise erbaut.

Wir betreten die ca. 110 m² große barrierefreie 3-Zimmer-Eigentumswohnung im obersten Geschoß der Wohnanlage. Wir beginnen unseren Rundgang von der ca. 9 m² großen Diele aus und gelangen sodann in den wunderschönen, ca. 46 m² großen Wohn-, Koch- und Essbereich. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang auf den großen Südbalkon, welcher über eine traumhafte Aussichtslage über den Ort Bodenmais und weiter über die satte grüne Berglandschaft verfügt. Sie werden begeistert sein!



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Vom Wohnbereich aus gelangen wir in das nach Westen ausgerichtete Hauptschlafzimmer, welches über eine Größe von ca. 17 m² Wohnfläche verfügt. Zurück im Dielenbereich führen wir unsere Besichtigung im nach Osten ausgerichteten Gästeschlafzimmer/Kinderzimmer fort. Am Ende des Flures befindet sich sodann das ca. 10 m² große, nach Westen ausgerichtete Badezimmer. Ein kleiner Abstellraum ist weiterhin im Flur mit integriert.

Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Beheizt wird die komplette Immobilie mit einer Pelletheizung, es dient ausschließlich Fußbodenheizung.

Informationen zur Wohnanlage:

- Effizienzhaus KFW 55 EE
- 30 cm Dachdämmung
- 18 cm mineralische Fassadendämmung
- Fenster 3-fach Verglasung
- 26 cm Dämmung unter Bodenplatte
- Gesamte Gebäudehülle gedämmt
- Plattformlift (für max. 5 Personen)
- Eigener Stellplatz vor dem Haus

Alle Wohneinheiten und Zugänge der Wohnanlage sind auf die Bedürfnisse von älteren oder in ihrer Bewegung eingeschränkten Menschen ausgerichtet. Sämtliche Eingänge sind für Rollator oder Rollstuhl zugänglich. Besonderen Wohnkomfort bietet der barrierefreie Plattformlift für maximal 5 Personen.

... die Wohnanlage erfüllt höchste Ansprüche an modernes Wohnen und ein angenehmes, ökologisch nachhaltiges Wohngefühl.

Informationen zur Wohnung:

Die Breite der Türen ist mit 90 cm für Rollstuhlfahrer konzipiert. Flächen, Flure und Räume bieten Platz für bequemes Rangieren und Wenden. Lichtschalter, Steckdosen und Fensterriegel sind für Menschen mit Einschränkungen bequem erreichbar.

Lage

Bodenmais im Landkreis Regen – die Perle des Bayerischen Waldes, liegt inmitten von herrlichen Hochwäldern am Südhang des Großen Arbers.

Der Luftkurort liegt im niederbayerischen Landkreis Regen und hat ca. 3600 Einwohner.

Im Naherholungsgebiet gelegen sind die Freizeitmöglichkeiten in intakter Natur direkt vor der Haustüre vielfältig, nah und abwechslungsreich.

Die Annehmlichkeiten der täglichen Nahversorgung wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzte und Apotheke, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Ortsbus-Haltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

Bodenmais hat eine Zugsanbindung durch die Waldbahn.

Die Waldbahn ist auf vier Linien der Zug im Bayerischen Wald: RB 35 von Plattling über Deggendorf, Gotteszell, Regen und Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein, RB 36 von Zwiesel über Frauenau und Spiegelau nach Grafenau, RB 37 von Zwiesel nach Bodenmais und RB 38 von Gotteszell über Teisnach nach Viechtach.

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag. Käuferprovisionsfrei.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Bauunternehmer:
Göstl Bau
94256 Drachselsried
www.goestl-bau.de



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
------------------	------

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m ²
Zimmer	3
Anzahl Stellplätze	1
Verkaufsstatus	verkauft
Verfügbar ab	ca. Ende August 2023

Ausstattung

Aufzug	Personenaufzug
Ausrichtung Balkon	Süden
Barrierefrei	Ja
Energiertyp	KfW-Effizienzhaus 55



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de