



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

* Neubauprojekt in Drachselsried * Traumhafte 3-Zimmer-ETW, KfW-40, mit Balkon, Garten und Garage



Eckdaten

Kaufpreis	384.000 €
Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3
Gartenfläche	86 m ²
Anzahl Stellplätze	1

Objektbeschreibung

Hier im schönen staatlich anerkannten Erholungsort Drachselsried im Bayerischen Wald entsteht in einer zentrums- und naturnahen Wohnlage ein modernes, klimafreundliches, in leichter Hanglage nach Südwesten hin ausgerichtetes, 7-Parteien-Wohnhaus.

Mit der Fertigstellung ist nach aktuellem Stand Mitte 2024 zu rechnen.

Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt von der Nordostseite her. Über einen geräumigen ansprechenden Eingangsbereich betreten wir die im Grundrissplan als Wohnung Nr. 1 bezeichnete, ca. 92,30 m² große 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Südwestbalkon und einem nach Nordosten, Osten und Südosten ausgerichteten Garten.

Von der mittig angeordneten, ca. 7 m² geräumigen Diele aus beginnen wir unseren Rundgang im Uhrzeigersinn und gelangen in das ca. 7 m² große Badezimmer und weiter in das ebenso nach Nordosten ausgerichtete, ca. 16



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

m² große Elternschlafzimmer.

Zurück in der Diele der Wohnung betreten wir sodann das ca. 13 m² gen Südosten angeordnete Kinder- oder Gästeschlafzimmer und weiter sodann den nach Südwesten ausgerichteten, tageslichtverwöhnten, ca. 38 m² großen Hauptwohnbereich mit Wohnen, Kochen und Essen. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang auf den ca. 11 m² überdachten Balkon (Loggia).

Eine ca. 2 m² große Garderobe und außerdem ein dahinter liegender Abstellraum sind weiter verfügbar.

Die Bodenbeläge bestehen überwiegend aus Parkett, in Bad, Diele, Garderobe und Abstellraum sind Bodenfliesen verlegt.

Ein Kellerabteil mit ca. 9 m² sowie eine Einzelgarage (Reihengarage) ist weiterer Bestandteil, außerdem ein nach Nordosten, Osten und Südosten ausgerichteter Garten mit ca. 86m².

Als Wärmeerzeuger dient eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, im Haus dient Fußbodenheizung, in den Bädern sind zusätzlich Handtuchheizkörper integriert. Die Wohn- und Schlafräume werden mit einem Wohnraumlüftungssystem mit einstellbaren Stufen und Wärmerückgewinnung gesteuert.

Auf der südlichen Dachfläche ist eine PV-Anlage mit 8 KWP verbaut.

Weitere Ausführungen sind dem ausführlichen Exposé des Bauträgers zu entnehmen, welches wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen lassen.

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.. Die Vermittlung erfolgt käuferprovisionsfrei. Bauträger: Bergbauer Projektbau GmbH Schönbacher Straße 7 94256 Drachselsried



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Nein
Kaufpreis	384.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	92 m ²
Zimmer	3
Gartenfläche	86 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	Mitte 2025

Ausstattung

Energietyp	KfW-40-Haus
------------	-------------



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