



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

## \* Neubauprojekt in Drachselsried \* Attraktive 3-Zimmer-ETW, KfW-40, EG, mit Terrasse, Garten und Garage



### Eckdaten

Kaufpreis	389.000 €
Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Gartenfläche	111 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	1
Verfügbar ab	Mitte 2025

### 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 2025 zu rechnen.

Der Zugang zur Wohnanlage erfolgt von der Nordostseite her. Über einen geräumigen ansprechenden Eingangsbereich betreten wir die im Grundrissplan als Wohnung Nr. 2 bezeichnete, ca. 92,20 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit einem nach Südwesten und Nordwesten ausgerichteten Garten.

Von der mittig angeordneten, ca. 7 m<sup>2</sup> geräumigen Diele aus beginnen wir unseren Rundgang gegen den



**ANDREA KLEIN**

Ausgewählte Immobilien in München

Uhrzeigersinn und gelangen in das ca. 7 m<sup>2</sup> große Badezimmer und weiter in das ebenso nach Nordosten ausgerichtete, ca. 16 m<sup>2</sup> große Elternschlafzimmer.

Zurück in der Diele der Wohnung betreten wir sodann das ca. 13 m<sup>2</sup> gen Nordwesten angeordnete Kinder- oder Gästeschlafzimmer und weiter sodann den nach Südwesten ausgerichteten, tageslichtverwöhnten, ca. 38 m<sup>2</sup> großen Hauptwohnbereich mit Wohnen, Kochen und Essen. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang auf die ca. 11 m<sup>2</sup> große Terrasse und weiter in den ca. 110,50 m<sup>2</sup> großen, der Wohnung nach Südwesten und Nordwesten zugeordneten Garten.

Eine ca. 2 m<sup>2</sup> 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.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 9 m<sup>2</sup>, weiter eine Einzelgarage (Reihengarage).

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	389.000 €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Gartenfläche	111 m <sup>2</sup>
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](mailto:info@andrea-klein-immobilien.de)