

## Landhaus im Herzen des Zellertals zwischen Bad Kötzing und Bodenmais



### Preise & Kosten

|                   |                                                             |
|-------------------|-------------------------------------------------------------|
| Käufer-Provision  | Ja                                                          |
| Käufercourtage    | 3.57 % v Netto-VK Preis (inkl. MwSt.), Courtage inkl. MwSt. |
| Freitext Courtage | 3.57 % v Netto-VK Preis (inkl. MwSt.), Courtage inkl. MwSt. |
| Kaufpreis         | 575.000 €                                                   |
| Anzahl Garage     | 2                                                           |

### Angaben zur Immobilie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 215 m²   |
| Grundstücksfläche    | 1.600 m² |
| Zimmer               | 6        |
| Schlafzimmer         | 6        |
| Badezimmer           | 4        |
| Anzahl Stellplätze   | 2        |
| Balkone              | 1        |
| Baujahr              | 1981     |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |

### Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeart                | Wohnimmobilie                 |
| Energieausweis Art        | Verbrauch                     |
| Energieverbrauchskennwert | 102.2kWh/m²a                  |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse    | D                             |
| Primärenergieträger       | Öl                            |

| Ausstattung   |        |
|---------------|--------|
| Befuerung     | Öl     |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | Ja     |
| Unterkellert  | Ja     |
| Abstellraum   | Ja     |
| Gäste-WC      | Ja     |

## Objektbeschreibung

- zu finden ist dieses äußerst gepflegte Wohnhaus in der Gemeinde Drachselsried in ruhiger, gewachsener Siedlungslage
- das Grundstück besteht aus ursprünglich zwei Bauparzellen und wäre deshalb auch bei Bedarf noch mit einem weiteren Gebäude bebaubar (natürlich ohne Bauzwang!)
- es ist komplett eingezäunt und mit heimischen Sträuchern bepflanzt
- das Wohnhaus wurde in massiver Bauweise erstellt und erfreut sich einem hervorragenden Erhaltungszustand
- es besteht aus 3 Etagen, wobei das Untergeschoss durch die Hangbauweise ebenfalls teilweise als Wohnraum dient
- hier befinden sich neben Eingang auch die Küche und das äußerst großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Garten
- im hinteren Bereich befinden sich neben der Öl-Zentralheizung noch Keller- und Wirtschaftsräume
- im Erdgeschoss finden sich dann die Schlafzimmer und Bäder, ein Büro und auch das Gästezimmer wieder
- in diesem Bereich wurde auch eine großzügige Garage angebaut
- das DG wird derzeit als Hobby- und Freizeitraum genutzt

Innenfotos und weitere Auskünfte erhalten Sie gerne auf Anfrage

"Ein gepflegtes Objekt in äußerst ansprechender Lage mit großem Grundstück!"

