

## Anwesen in Traumlage mit Blick über den Bayerwald Nähe Viechtach



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% des Verkaufspreises
Freitext Courtage	3,57 % des Verkaufspreises inkl. MwSt.
Kaufpreis	880.000 €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	197 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	44.391 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone	1
Baujahr	1999
Denkmalgeschützt	Ja

### Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	11.01.2035

Energieverbrauchskennwert	193.6kWh/m <sup>2</sup> a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Öl

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Öl
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

## Objektbeschreibung

- diese Anwesen befindet sich in unverbaubarer Aussichtslage zwischen Viechtach und St.-Englmar im Bayer. Wald
- es ist über einen Privatweg erreichbar und verfügt über eine eigene Trinkwasser Ver- und Entsorgung
- das Anwesen besteht aus mehreren Gebäuden und wurde bis vor Kurzem auch noch landwirtschaftlich genutzt
- das Wohnhaus wurde ca. 1998 erbaut und befindet sich in einem guten Zustand
- in diesem Objekt ist neben der Hauptwohnung eine Einliegerwohnung im Hanggeschoss untergebracht
- die Hauptwohnung befindet sich Erdgeschoss
- das Dachgeschoss ist bei Bedarf ebenfalls noch ausbaufähig
- neben dem Wohnhaus besteht noch das "alte" Bauernhaus
- dieses steht unter Denkmalschutz, ist derzeit aber nicht bewohnbar
- direkt dahinter befinden sich kleinere Nebengebäude, wie Holzschuppen und Holzofen
- außerdem sind der Rinderstall und die riesige Scheune / Stadel angrenzend
- neben dem Grundstück um das Objekt sind noch Wiesen angrenzend
- außerdem gehören zum Grundstück noch Waldgrundstücke
- genauere Auskünfte über die Grundstücksaufteilung etc. erhalten Sie auf Anfrage!

## Sonstiges

Wir weisen darauf hin, dass die in diesem Exposé enthaltenen Inhalte sowie Flächenangaben, Unterlagen, Pläne etc. von Dritten stammen und wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung oder Garantie für deren Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen können.







