

## Zweifamilienhaus in Randlage zwischen Viechtach und Prackenbach



### Preise & Kosten

|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| Käufer-Provision  | Ja                                     |
| Käufercourtage    | 3,57% des Verkaufspreises              |
| Freitext Courtage | 3,57 % des Verkaufspreises inkl. MwSt. |
| Kaufpreis         | 350.000 €                              |

### Angaben zur Immobilie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 270 m²   |
| Grundstücksfläche    | 2.939 m² |
| Zimmer               | 10       |
| Schlafzimmer         | 6        |
| Badezimmer           | 2        |
| Balkone              | 1        |
| Baujahr              | 1953     |
| Objekt ist vermietet | Ja       |

### Energieausweis

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Gebäudeart         | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf        |
| Gültig bis         | 11.11.2035    |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Endenergiebedarf       | 198.5                         |
| Erstellungsdatum       | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum          | 12.11.2025                    |
| Energieeffizienzklasse | F                             |
| Primärenergieträger    | Öl                            |

| Ausstattung   |                        |
|---------------|------------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne, Fenster |
| Boden         | Parkett                |
| Heizungsart   | Zentralheizung         |
| Befeuerung    | Öl                     |
| Gartennutzung | Ja                     |
| Unterkellert  | Ja                     |

## Objektbeschreibung

- zu finden ist dieses Zweifamilienhaus zwischen Prackenbach und der Stadt Viechtach im Landkreis Regen im Bayer. Wald
- es befindet sich in Alleinlage und verfügt über keine direkten Nachbarn
- die Zufahrt ist über einen Privatweg gesichert
- die Wasserversorgung erfolgt über Gemeindewasser, die Entsorgung über eine eigene Kläranlage
- zusätzlich ist ein Brunnen vorhanden, dieser wird genutzt für das anfallende Gartenwasser und den Forellenteich
- das Objekt besteht aus zwei 5-Zimmer-Wohnungen jeweils eine im EG und im 1.OG
- das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut, aber noch ausbaufähig
- das Gebäude ist voll unterkellert und wird durch eine Ölzentralheizung beheizt
- die Wohnung im 1.OG ist vermietet, die EG Wohnung ist mittlerweile frei
- daher ist dieses Objekt ideal für Kapitalanleger, die evtl. eine Wohnung bereits als Feriendomizil nutzen wollen
- das Gebäude wurde die letzten Jahre laufend renoviert, notwendige Erhaltungsmaßnahmen wurden getätigt
- die Böden in den Wohn- und Schlafräumen bestehen aus Parkett (sehr gepflegt)
- die Mieter im OG sind seit vielen Jahren im Objekt und würden auch gerne weiterhin hier wohnen bleiben, sie kümmern sich auch liebevoll um den Garten und halten das Anwesen in Schuss
- aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter gibt es keine Innenfotos
- auf dem Grundstück an einem Bach (keine Überschwemmungsgefahr) befinden sich mehrere Nebengebäude (Schuppen) für die unterschiedlichsten Nutzungen
- Nähere Auskünfte erhalten Sie gerne 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.



