

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 m ²
Grundstücksfläche	2.939 m ²
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.



