

## Wohn- und (Geschäfts)haus in Viechtach



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% des Verkaufspreises
Freitext Courtage	3,57 % des Verkaufspreises inkl. MwSt.
Kaufpreis	190.000 €

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	240 m²
Grundstücksfläche	675 m²
Zimmer	12
Badezimmer	2
Baujahr	1926

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	233.6kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Erdgas leicht

## Ausstattung

Unterkellert

Ja

## Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus in der Dr.-Schellerer-Straße in Viechtach befindet sich in zentraler Lage, direkt am Stadtpark, und besticht durch großzügige Wohnverhältnisse sowie eine klassische, funktionale Raumaufteilung.

Erd- und Obergeschoss verfügen über identische Grundrisse: drei geräumige Schlafzimmer, ein Hauptwohnzimmer mit angrenzendem, flexibel nutzbarem Raum (z.B. als Ess-, Arbeits- oder weiteres Wohnzimmer), eine große Wohnküche mit Abstellraum sowie ein Badezimmer mit direktem Zugang zu einem separaten WC. Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet.

Ein Raum im Erdgeschoss sowie das gesamte Obergeschoss sind an den sozialen Gebrauchsgüterladen „Dies & Das“ vermietet.

Das Dachgeschoss wird derzeit nicht genutzt, ist jedoch sanierungsbedürftig und bietet Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum. Das Gesamtgebäude ist ebenfalls sanierungsbedürftig.

Zum Anwesen gehören außerdem ein angrenzender Schuppen, der teilweise von „Dies & Das“ als Lagerfläche genutzt wird, sowie ein großzügiger Keller mit viel Stauraum und der Haustechnik des Gebäudes.

## 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.



