

# 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 m²    |
| Grundstücksfläche | 44.391 m² |
| 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/m²a                  |
| 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.





