

## Wohnhaus nähe Stadtzentrum Viechtach



### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% des Verkaufspreises
Freitext Courtage	3,57 % des Verkaufspreises inkl. MwSt.
Kaufpreis	250.000 €
Anzahl Garage	1

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	266 m²
Grundstücksfläche	485 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Balkone	1
Baujahr	1930
Objekt ist vermietet	Ja

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch

Energieverbrauchskennwert	200.9kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas

### Ausstattung

Bad	Dusche, Wanne, Pissoir
Kamin	Ja
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1930 erbaute Wohnhaus befindet sich in zentrumsnaher Lage, direkt gegenüber der Stadthalle von Viechtach. Es verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 266 m² und erstreckt sich über drei Etagen: Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Zusätzlich ist ein Gewölbekeller vorhanden.

Das Erdgeschoss besteht aus zwei separaten Wohneinheiten.

Die erste Wohnung ist derzeit unvermietet und befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand. Sie verfügt über einen geräumigen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind, eine Küche mit Zugang zum Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der flexibel genutzt werden kann – beispielsweise als Büro oder Gästezimmer. Die zweite Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell vermietet. Sie bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Beide Einheiten verfügen über separate Eingänge.

Das Obergeschoss ist identisch geschnitten wie das Erdgeschoss. Dieses ist aktuell an eine WG vermietet.

Das Dachgeschoss bietet viel Potenzial zur Schaffung weiteren Wohnraums. Der Bereich ist derzeit nicht ausgebaut, und befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand, wie das gesamte Gebäude.

## 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.

