

## Kapitalanlage! Zweifamilienhaus in Viechtach



### Preise & Kosten

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

### Angaben zur Immobilie

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Wohnfläche              | 150 m²       |
| Grundstücksfläche       | 789 m²       |
| Zimmer                  | 6            |
| Schlafzimmer            | 4            |
| Badezimmer              | 2            |
| Balkone                 | 1            |
| Baujahr                 | 1963         |
| Zustand des Objektes    | Modernisiert |
| Letzte Modernisierungen | 2000         |
| Objekt ist vermietet    | Ja           |

### Energieausweis

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Gebäudeart         | Wohnimmobilie |
| Energieausweis Art | Bedarf        |

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Gültig bis             | 11.11.2035                    |
| Endenergiebedarf       | 216.5                         |
| Erstellungsdatum       | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum          | 12.11.2025                    |
| Energieeffizienzklasse | G                             |
| Primärenergieträger    | Erdgas leicht                 |

### Ausstattung

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Bad           | Dusche, Wanne, Fenster |
| Boden         | Parkett                |
| Heizungsart   | Zentralheizung         |
| Stellplatzart | Garage                 |
| Unterkellert  | Ja                     |

## Objektbeschreibung

- zu finden ist dieses Zweifamilienhaus in der Stadt Viechtach im Landkreis Regen im Bayer. Wald
- es befindet sich in ruhiger Siedlungslage
- das Objekt besteht aus zwei 3-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 Gaszentralheizung beheizt
- beide Wohnungen sind vermietet und daher eignet sich das Objekt bestens als Kapitalanlage
- das Gebäude wurde die letzten Jahre laufend renoviert, notwendige Erhaltungsmaßnahmen wurden getätigt
- so wurden zb. im Jahr 2000 neue Bäder installiert, die Gaszentralheizung eingebaut und Kunststoffenster eingebaut
- auch wurde erste vor Kurzem ein neues Garagenrolltor eingebaut
- das Parkett wurde ebenfalls abgeschliffen und aufbereitet
- die Mieter sind seit vielen Jahren im Objekt und würden auch gerne weiterhin hier wohnen bleiben
- aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter gibt es keine Innenfotos
- das Grundstück wirkt durch den rechteckigen Schnitt äußerst großzügig
- 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.

