



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Viechtach im Bayer. Wald Wohn- und Geschäftshausensemble - zur Kapitalanlage und-/oder zur Selbstnutzung



Eckdaten

Anzahl Carports	1
Wohnfläche	287 m ²
Nutzfläche	604 m ²
Gesamtfläche	891 m ²
Grundstücksfläche	1.723 m ²
Zimmer	9
Anzahl Stellplätze	17
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Einliegerwohnung	Ja

Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1977 in massiver Ziegelbauweise sehr hochwertig erstellte und im Jahre 2011 grundlegend sanierte Wohn- und Geschäftshausensemble befindet sich ca. 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt in einer sehr attraktiven, aussichtsverwöhnten Wohn- und Geschäftslage. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt ca. 287 m² Wohnfläche, welche sich aufteilt in ca. 191 m² Hauptwohnung und einer derzeit vermieteten ca. 96 m²



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Einliegerwohnung. Das direkt angrenzende Nebengebäude mit seinen zwei derzeit separat vermieteten Gewerbeeinheiten weist eine Fläche von insgesamt ca. 231 m² auf (ca. 75 m² Büroeinheit und ca. 156 m² Werkstatt/Halle).

Das Objekt ist voll unterkellert.

Zum Wohn- und Geschäftshausensemble gehören mindestens 10 Außenstellplätze, 6 Tiefgaragenstellplätze, 1 Carport sowie ein großer Hofraum.

Das Grundstücksareal umfasst insgesamt ca. 1.723 m².

Wir betreten das Wohnhaus von der Westseite her. Über den Windfang hinweg gelangen wir in die ca. 23 m² große, imposante Diele mit Galerie. Unser Rundgang führt uns in die geräumige Küche und weiter in das tagslichtverwöhnte Esszimmer mit direktem Zugang auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse.

Über das Esszimmer hinweg betreten wir sodann das angrenzende, ca. 37 m² große aussichtsverwöhnte, mit großer Fensterfront ausgestattete Wohnzimmer mit exklusivem Kaminofen und Sitzbank, auch hier besteht ein direkter Zugang auf die nach Osten ausgerichtete, überdachte Morgenterrasse.

Im östlichen Trakt des Wohnhauses im Erdgeschoß befindet sich das ca. 19 m² morgenlichtverwöhnte Elternschlafzimmer und weiter das exklusiv ausgestattete, ca. 14 m² große Badezimmer. Eine Gäste-Toilette sowie ein Hauswirtschaftsraum sind weiterhin auf dieser Ebene verfügbar.

Zurück in der Eingangsdielen gelangen wir über eine massive Holztreppe in die Räumlichkeiten des Obergeschoßes, in welchem derzeit zwei Schlafräume, je mit Zugang auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, angeordnet sind.

Die Bodenbeläge im Wohnhaus (Haupthaus) bestehen überwiegend aus Fliesen und hochwertigem Parkett.

Ein auf der Ost- und Südseite aussichtsverwöhnter, gepflegt angelegter Garten sowie ein Carport sind weiterer Bestandteil des Haupthauses.

Vom Hofbereich aus betreten wir über einige Stufen hinweg die derzeit vom Haupthaus abgetrennten, als 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vermieteten Räumlichkeiten. Insgesamt steht hier eine ca. 96 m² große, attraktive Wohnfläche zur Verfügung.

Die lichtverwöhnte Wohneinheit verfügt über eine geräumige Wohnküche mit Speise, eine kleine Abstellkammer, ein nach Osten ausgerichtetes, ca. 23 m² großes Wohnzimmer mit Zutritt auf die kleine aussichtsverwöhnte Dachterrasse, ein geräumiges, ca. 18 m² großes Elternschlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer, ein ca. 13 m² großes Kinderzimmer sowie über ein Gäste-WC.

Die Bodenbeläge in der Einliegerwohnung bestehen überwiegend aus Laminat und Fliesen.

Zurück im Hof des Anwesens betreten wir die im Erdgeschoß des Nebengebäudes ebenso derzeit vermietete, exklusiv ausgestattete, ca. 75 m² große Geschäftseinheit, welche mit zwei Büroräumen (ca. 47 m² und ca. 18 m²), einer ca. 6 m² großen Teeküche und weiter einem WC-Raum ausgestattet ist. Ein direkter Zugang in das Haupthaus wäre von dieser Geschäftseinheit aus möglich. Die Bodenbeläge bestehen aus großflächigen Fliesen.

Das Schlusslicht des Gebäudeensembles stellt die ca. 156 m² große, ebenfalls derzeit vermietete Gewerbeeinheit, nämlich eine große Werkstatt/Halle mit einem Aufenthaltsraum und einem Sanitärraum dar. Bei den zuletzt genannten zwei Räumlichkeiten bedarf es heute einer Renovierung.

Beheizt wird die komplette Immobilie mit einer Gaszentralheizung, es dienen Heizkörper und Fußbodenheizung. Mit der grundlegenden Sanierung im Jahre 2011 erhielt das Objekt u.a. eine Außendämmung, neue



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Holz-Alufenster, des Weiteren wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 30 kW auf dem Dach des Gebäudes installiert.

Weitere Informationen zur Immobilie:

- die neuwertige Einbauküche (im Haupthaus) ist im Kaufpreis mit enthalten
- hochwertige Badausstattung (im Haupthaus)
- hochwertige Holz-Alufenster
- Wärmeschutzdämmung auf allen Seiten
- Raumhöhen: EG: 2,75 m, Keller: ca. 2,50 m
- die PV-Anlage ist im Kaufpreis mit enthalten

Eine Rarität am Immobilienmarkt!

Lage

Der staatlich anerkannte Luftkurort Viechtach mit seinen ca. 8446 Einwohnern (Stand 31.12.2020) gilt als absolut lebens- und lebenswerte Stadt im niederbayerischen Landkreis Regen im Naturpark des Bayerischen Waldes. Viechtach vereint die Vorteile eines Mittelzentrums mit allen erforderlichen Einrichtungen inmitten einer wunderbaren Mittelgebirgslandschaft. Die Stadt Viechtach zählt seit Mai 2018 zu einem der 100 Genussorte in ganz Bayern.

Sie erreichen:

- St. Englmar, über Viechtacher Straße, ca. 13 km
- Straubing, über St. 2139, ca. 50 km
- Deggendorf, über B11, ca. 32 km
- Kreisstadt Regen, über B85 und B11, ca. 24 km
- Bad Kötzing, über Wetzeller Straße, ca. 13 km
- Regensburg, über A3, ca. 97 km
- München, über A92, ca. 180 km

Sonstiges

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%, Courtage inkl. MwSt.
Anzahl Carports	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	287 m ²
Nutzfläche	604 m ²
Gesamtfläche	891 m ²
Grundstücksfläche	1.723 m ²
Zimmer	9
Anzahl Stellplätze	17
Anzahl Wohneinheiten	2
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Einliegerwohnung	Ja
Baujahr	1977
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verkaufsstatus	verkauft

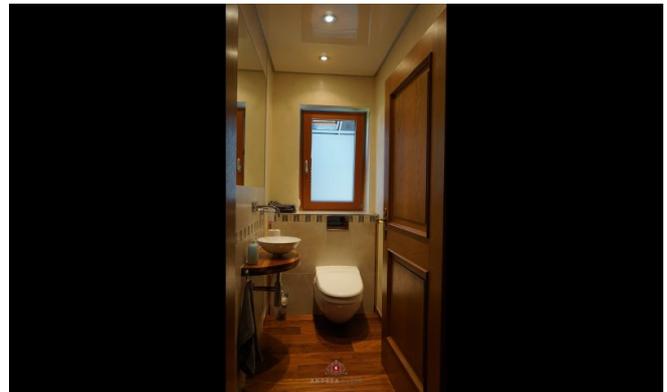
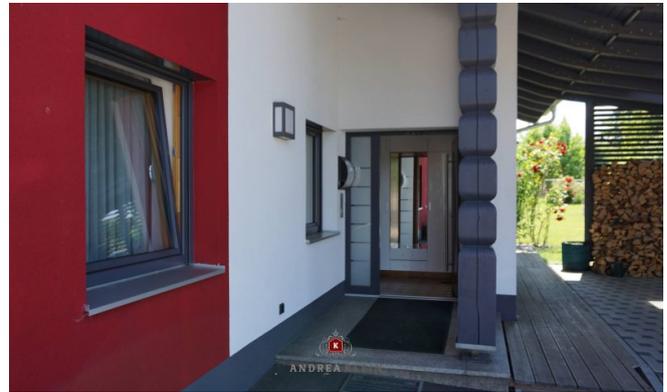
Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	31.07.2023
Endenergiebedarf	82,5
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1977
Erstellungsdatum	Ausgestellt vor dem 01.05.2014
Ausstelldatum	01.08.2013
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

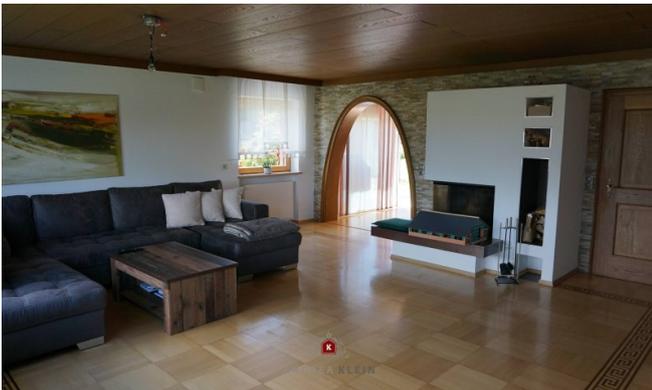
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

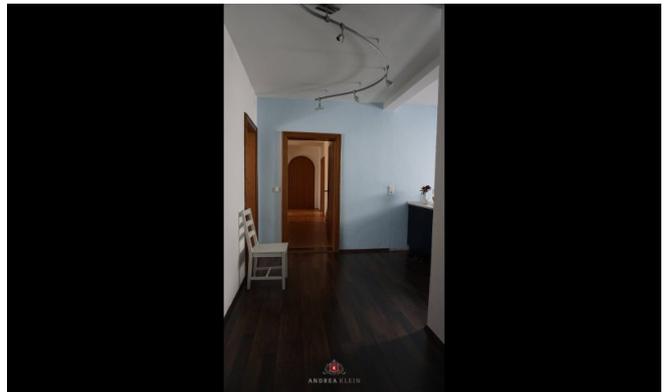
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de