



Lage Friedhofstraße 12
94234 Viechtach

Im Ortszentrum von Viechtach

Informationen erhalten Sie bei
Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach

Stadt Viechtach
Tel. 09942/808-0
Fax 09942/808-240
info@viechtach.de

Die Stadt Viechtach wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum geführt und liegt zwischen Deggendorf und Cham im Landkreis Regen. Besonders beliebt ist der Ort durch die idyllische Landschaft, umgeben von Bergen und durchbrochen vom Fluss Regen, sowie aufgrund der charmanten, prägenden Gebäude im Stadtkern.

Angebunden an die B85 und an das Waldbahnnetz ist Viechtach gut zu erreichen.

Die Versorgungsstruktur ist mit Krankenhaus sowie mehreren Lebensmittel- und Non-Food-Einzelhändlern, allen Schulen, Kindergärten sowie Ärzten als sehr gut für den alltäglichen Gebrauch zu bezeichnen.

Aufgrund der Ansiedlung großer mittelständischer Betriebe wie Rehau und Linhardt bietet Viechtach ein stabiles Arbeitsmarktumfeld und einen stabilen Vermietungsmarkt.

Das Anwesen befindet sich in nächster Nähe zum Stadtkern und zum Schulzentrum. Die Lage bietet damit einen ansprechenden Mix aus Wohnen, gewerblichen Einheiten sowie Freizeitvergnügen.

EXPOSÉ

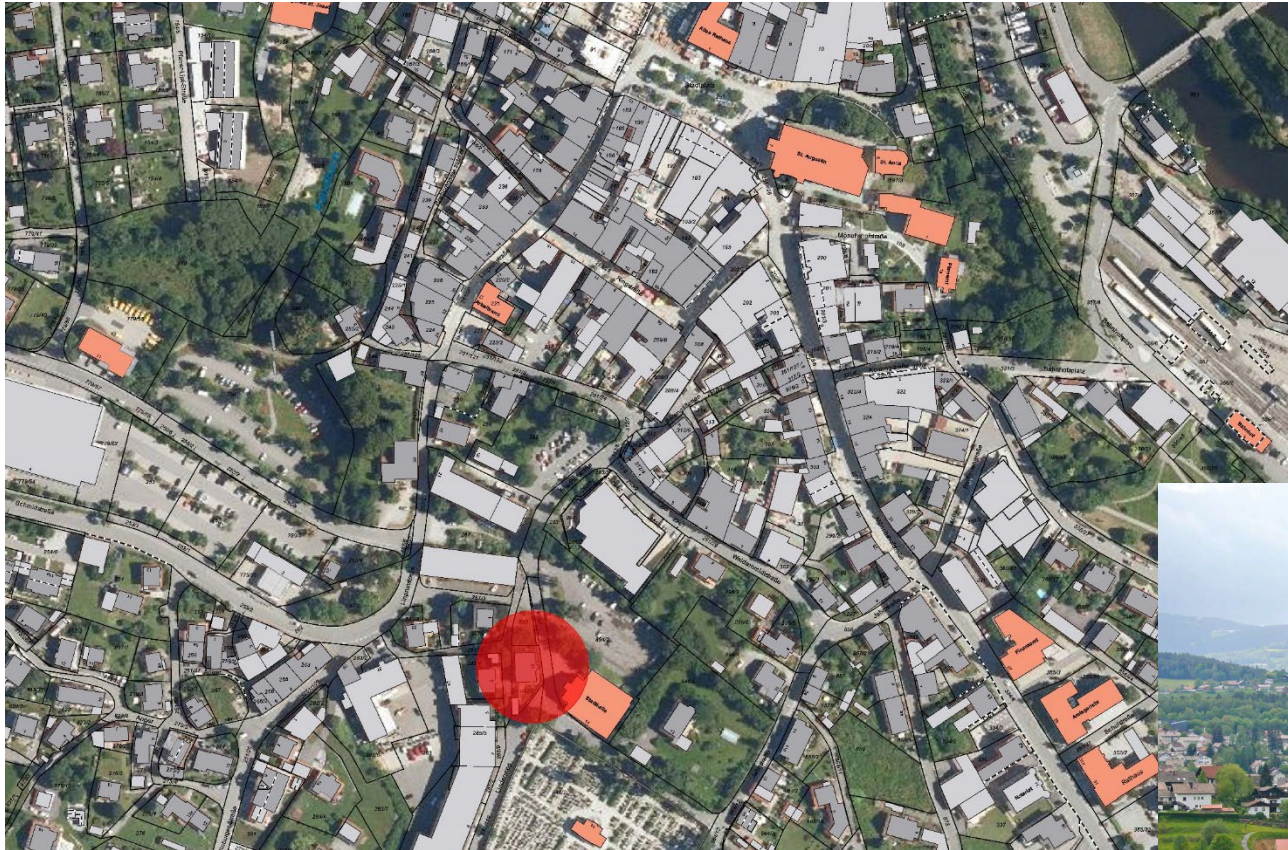
Dr.-Schellerer Straße 12

Lage

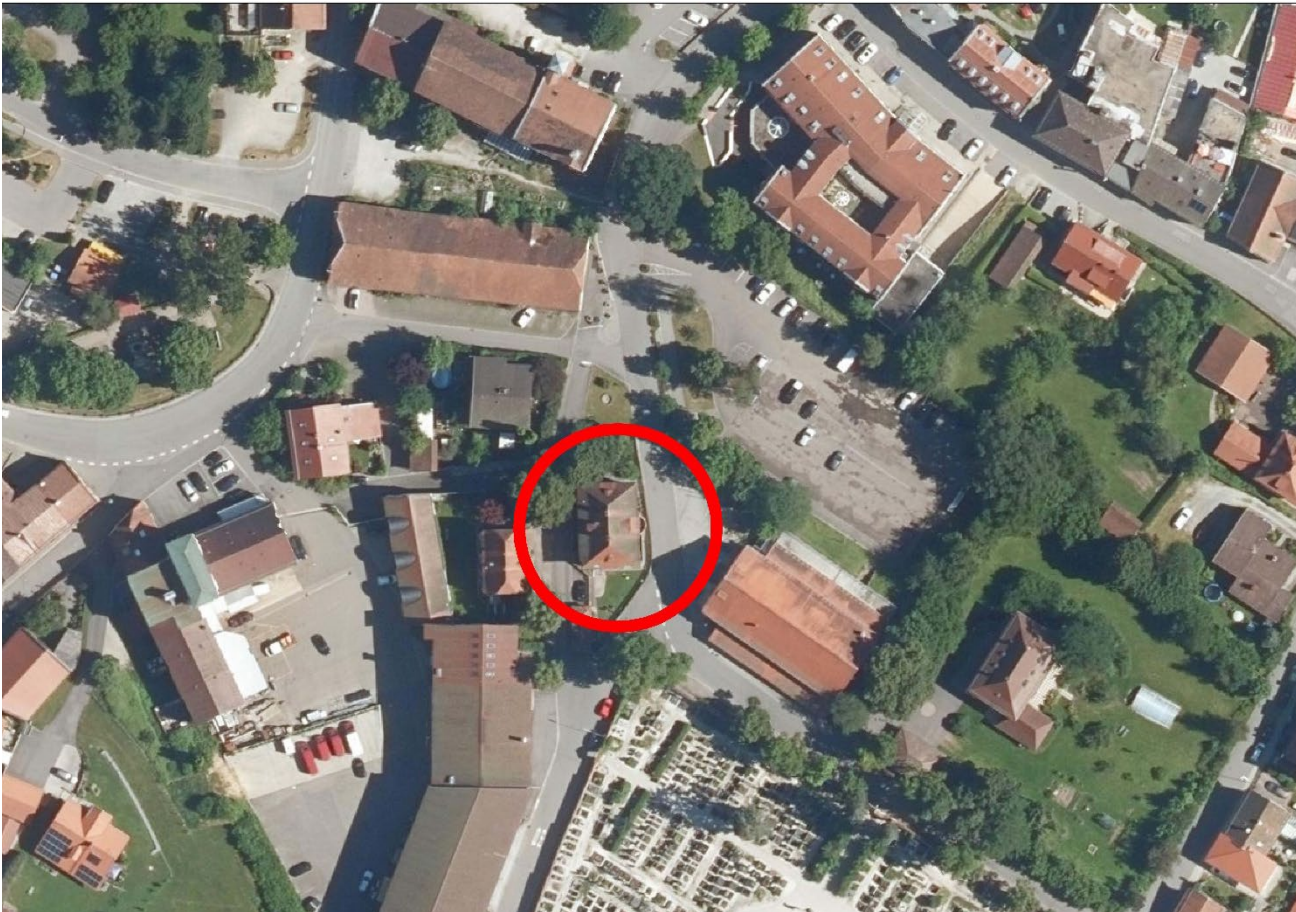
Das Gebäude liegt im Zentrum von Viechtach, gegenüber der Stadthalle.

Verkehrsanbindung

Bundesstraße B 85	ca. 2 km
Autobahn A 3	ca. 30 km
Autobahn A92	ca. 45 km



Anschrift:	Friedhofstraße 12
Flurnummer:	853/2, 853, Gemarkung Viechtach
Abteilung II:	Lastenfrei
Baurecht:	§ 34 BauGB, Mischgebiet im Flächennutzungsplan
Fläche des Verkaufs:	Rd. 585 m ²



Baujahr 1926

Im Umkreis der angebotenen Lokalität finden sich diverse Ladengeschäfte und Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Der Stadtplatz ist in einem 5-minütigen Fußmarsch zu erreichen.

EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

Ansicht vom Lindenweg





Haupthaus

Baujahr: 1930, freistehendes
Mehrfamilienhaus

UG/ Keller: Stauräume

EG: 2 Wohnung

OG: 1 Wohnung

DG: Nicht ausgebaut, evtl. ausbaufähig

Gebäudenutzfläche insg.: 336 m²

Davon Wohnfläche: ca. 266 m²

Whg. 1: ca. 78 m²

Whg. 2: ca. 58 m²

Whg. 3: ca. 130 m²

Dachgeschoss: 13 m²



Haupthaus

Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Wohnungen sind zu folgenden Nettokaltmieten vermietet:

Whg. 1: nicht vermietet

Whg. 2: 325,00 €

Whg. 3: 300,00 €

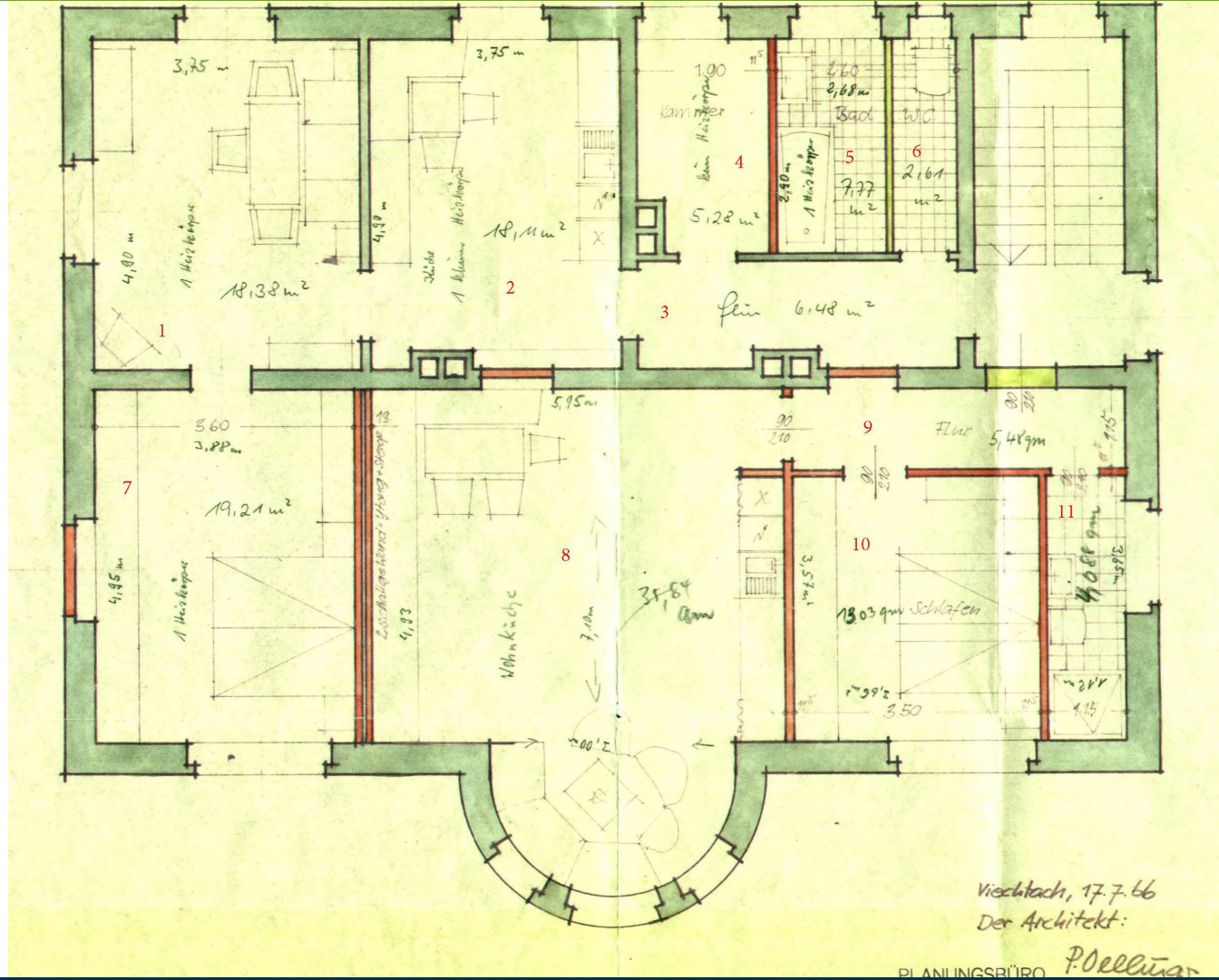
Dachgeschoss: nicht vermietet

EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

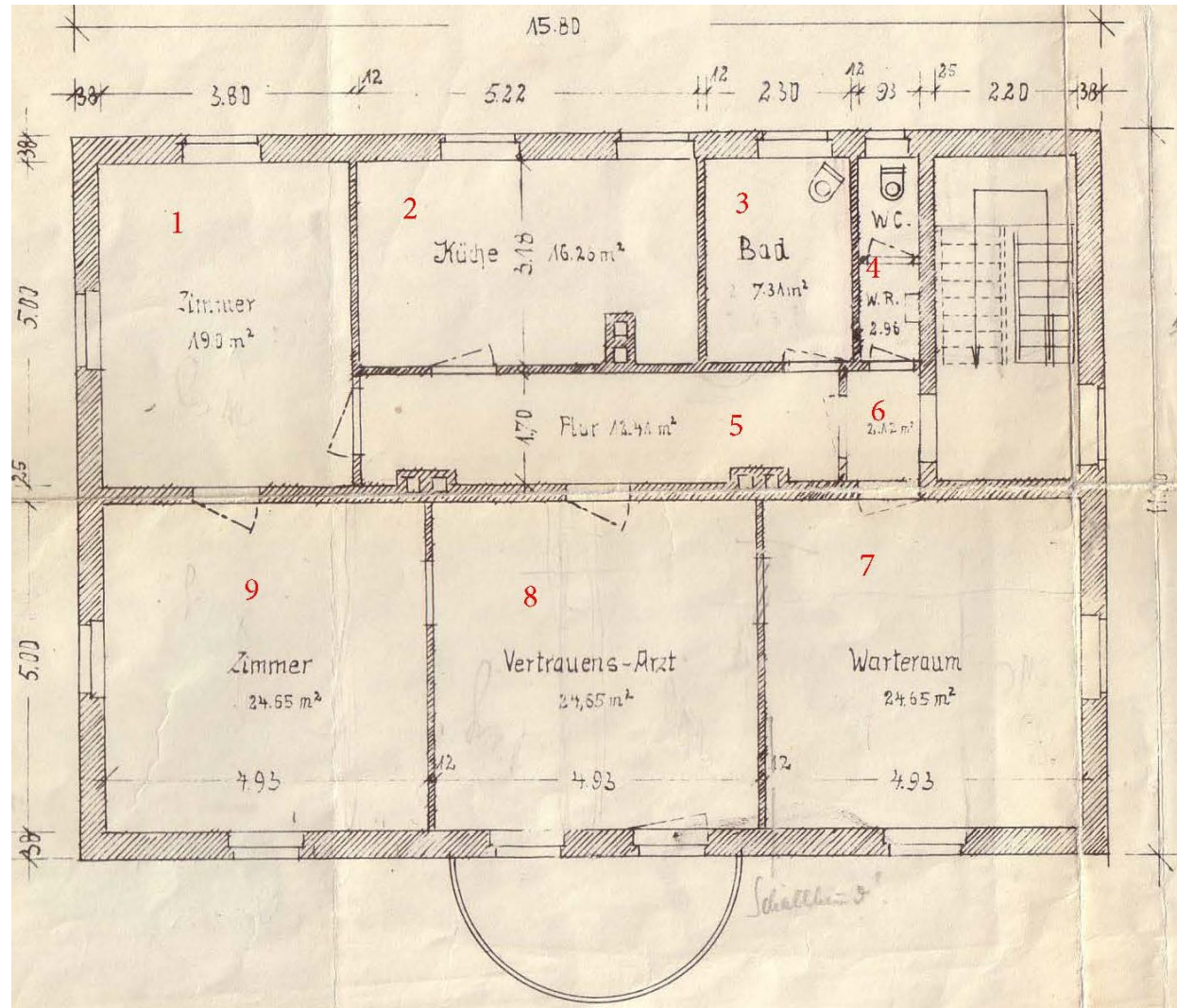
Blick auf Eingangstüren

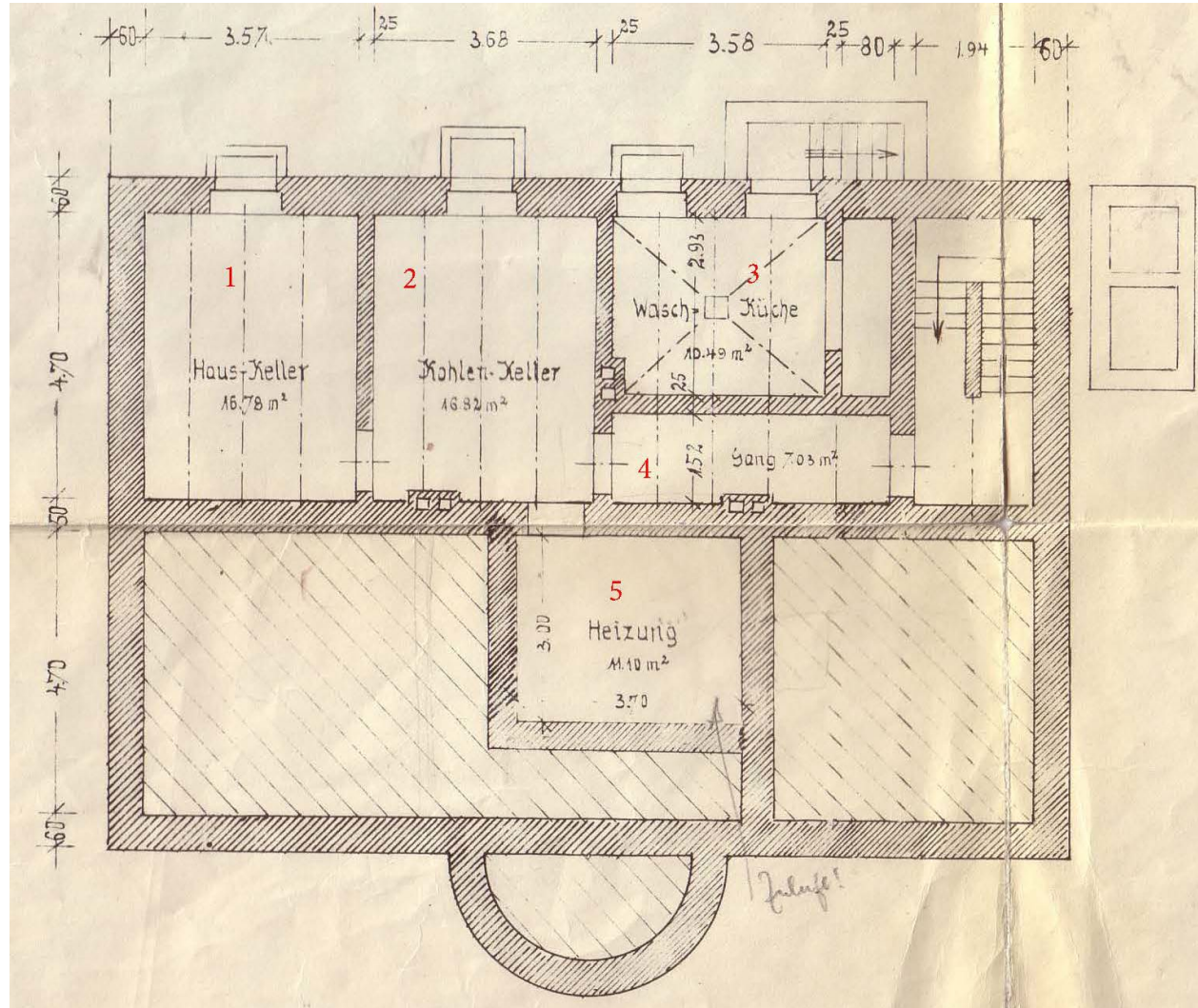


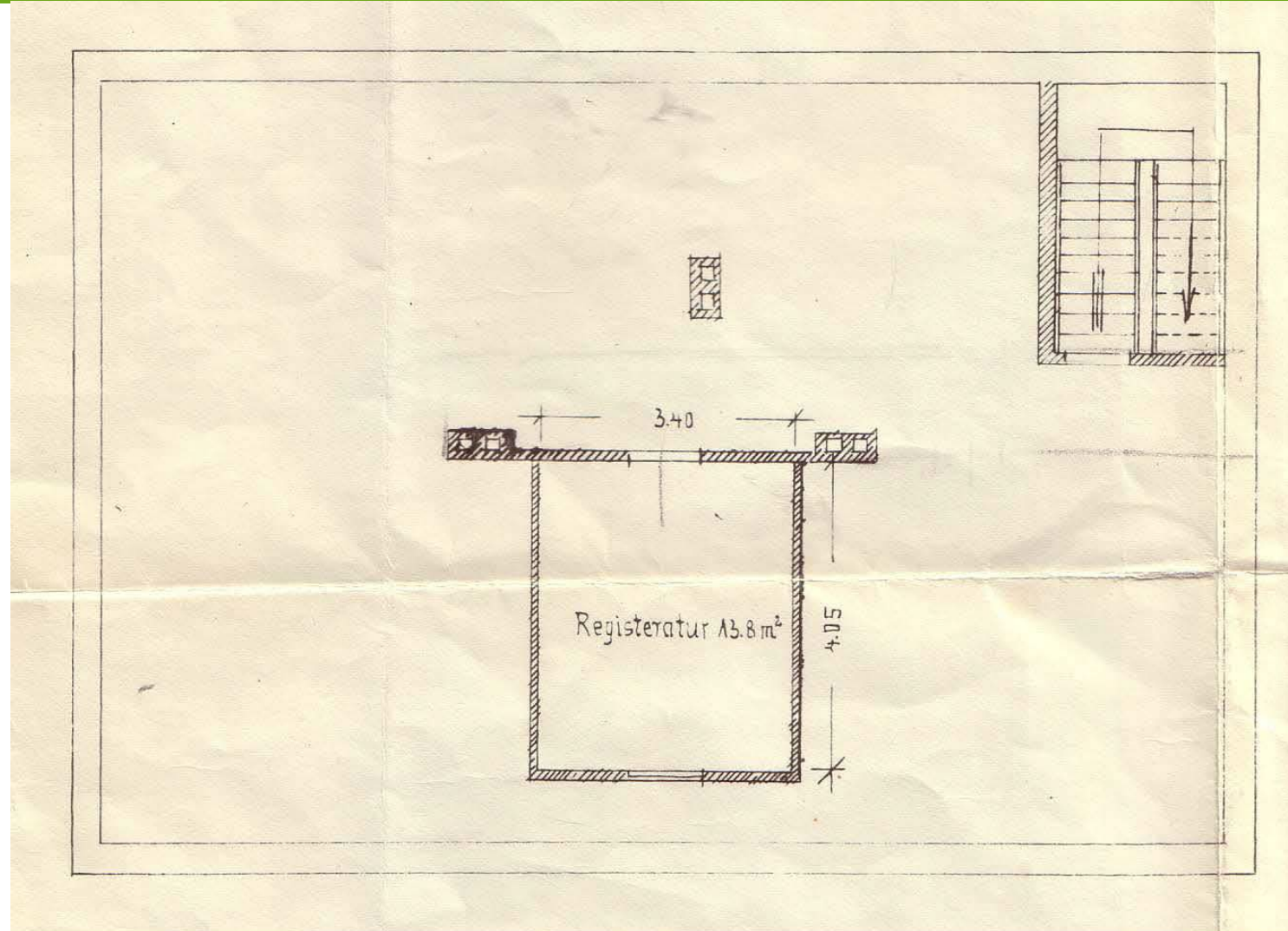


Viechtach, 17.7.66
Der Architekt:

PLANUNGSBÜRO P. Oellman







ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

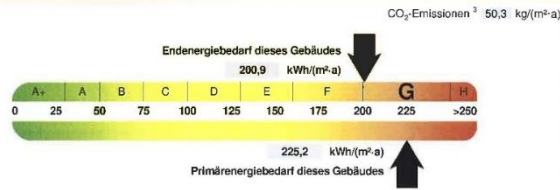
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²

BY-2015-000395813

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 225,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 96,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t
Ist-Wert 0,99 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

200,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

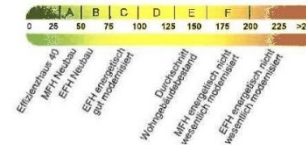
Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswert
Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²·a)
Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 ³ freiwillige Angabe
 ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
 ⁵ nur bei Neubau
 ⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
 ⁷ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Gültig bis 04.03.2025

Die Gebäude liegen im förmlich festgestellten Sanierungsgebiet der Stadt Viechtach. Damit sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden nach §§ 7 h und 10 f Einkommensteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt. Nach § 7 h Abs. 1 Satz 3 EStG ist der Kaufpreisanteil abschreibungsbegünstigt, der auf Baumaßnahmen entfällt, die nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags durchgeführt werden. Die Stadt kann hierzu im Vorfeld nach Absprache der Baumaßnahmen die für das Finanzamt nötige Zustimmung versichern, indem eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wird.

WEITERE INFORMATIONEN

Aufgrund der Komplexität dieses Anwesens kann diese Beschreibung nur einen Umriss der Gebäude und Ausstattung geben. Weitere Informationen erhalten Sie gerne im persönlichen Gespräch oder bei einer Besichtigung.

Weiterhin kann eine Bescheinigung nach § 7i EStG erforderlich sein, sofern denkmalschutzrechtlich Änderungen vorgenommen werden.

Die Gebäude verfügt über folgende Ausstattung:

- Kamin
- Kellerräume
- Garage
- Energie wird dem Haus in Form von Erdgas zugeführt

- **Die Veräußerung soll gegen Höchstgebot erfolgen.**
- **Die Frist für die Abgabe eines Angebotes läuft bis zum 14.07.2023.**
- **Besichtigungstermine sind nach rechtzeitiger Voranmeldung möglich.**

Besondere Hinweise:

- Die Teilnahme wird nicht vergütet.
- Für Unterlagen, die vom Teilnehmer erbeten sind oder aus eigenen Stücken zur Verfügung gestellt werden, werden keine Kosten erstattet.
- Bei Maklerangeboten wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Viechtach bei Zustandekommen einer Veräußerung keine Maklerprovision leistet.
- Dies ist eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Die Stadt Viechtach ist nicht verpflichtet, aufgrund dieses Exposés eine Veräußerung durchzuführen.
- Die Stadt Viechtach behält sich vor, auch nicht form- und fristgerechte Angebote zu berücksichtigen. Eine Verpflichtung hierzu besteht nicht.
- Die Stadt behält sich vor, auf eine Veräußerung gänzlich zu verzichten.
- Insbesondere aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten können keinerlei Ansprüche die Stadt Viechtach abgeleitet werden.