

EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

Wohn- und Geschäftshaus in der Dr.-Schellerer Straße



Lage Dr.-Schellerer Straße 12
94234 Viechtach

Im Ortszentrum von Viechtach

Informationen erhalten Sie bei
Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach

Markus Jungwirth
Tel. 09942/808-110
Fax 09942/808-2110
jungwirth@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 grenzt am Dr.-Schellerer Park an. Die Lage bietet damit einen ansprechenden Mix aus Wohnen, gewerblichen Einheiten sowie Freizeitvergnügen.



Das Gebäude liegt im Zentrum von Viechtach in einer ruhigen Nebenstraße in direkter Nähe zum Rathaus.

Verkehrsanbindung

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

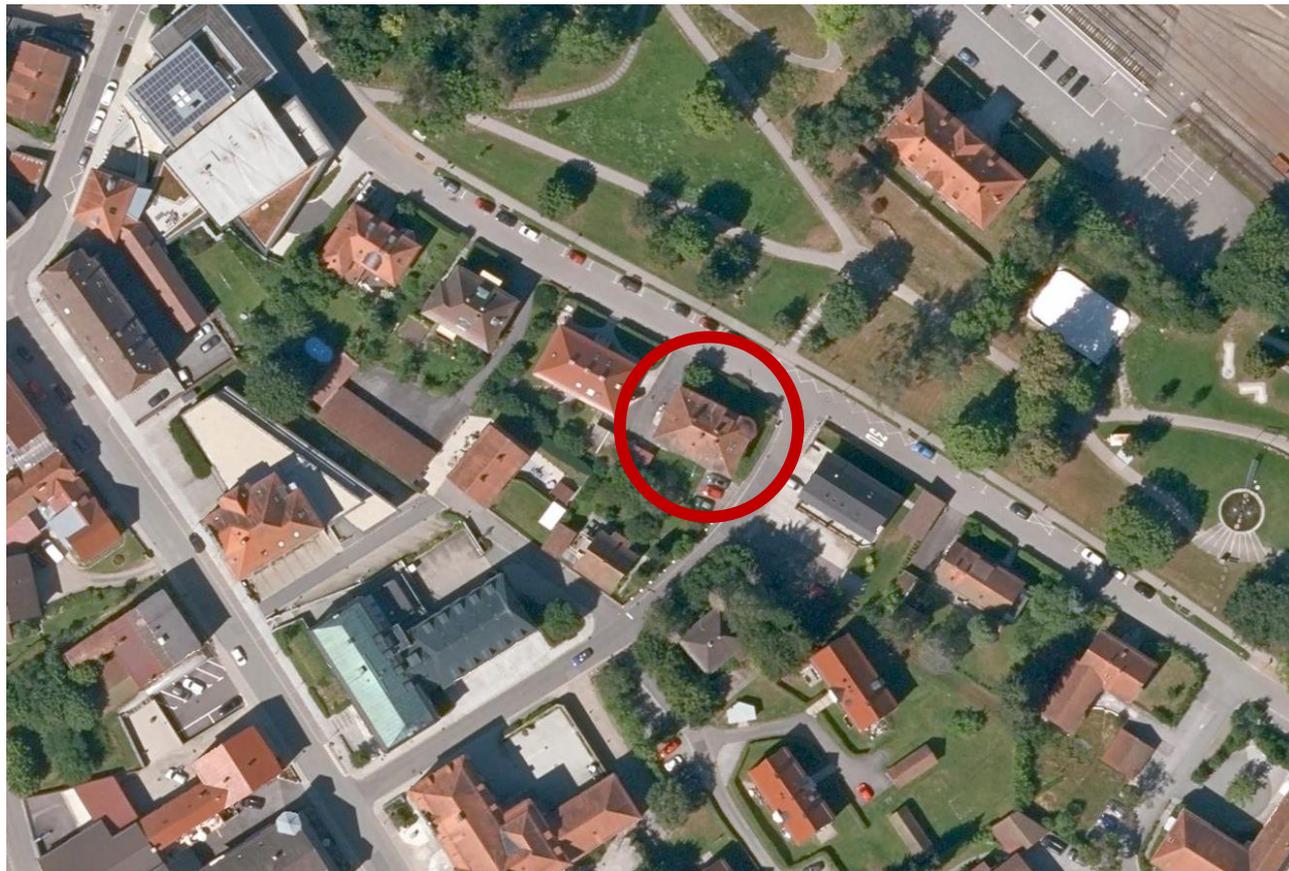


Anschrift:	Dr.-Schellerer Straße 12
Flurnummer:	356/25, Gemarkung Viechtach
Abteilung II:	Lastenfrei
Baurecht:	§ 34 BauGB, Mischgebiet im Flächennutzungsplan
Fläche des Verkaufs:	Rd. 720 m ²

EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

Grundstück



Baujahr 1926

Im Umkreis der angebotenen Lokalität finden sich diverse Ladengeschäfte und Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Von Banken bis hin zum Dr.-Schellerer Park.

EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

Ansicht von der Straße aus





Haupthaus

Baujahr: 1926, ursprünglich als Zweifamilienwohnhaus gedacht

UG/ Keller: Stauräume

EG: 1 Wohnung, welche zum aktuellen Zeitpunkt vermietet ist

OG: 1 Wohnung (derzeit vermietet an „Dies & Das – Der GebrauchtWarenLaden“)

DG: Nicht ausgebaut, evtl. ausbaufähig, sanierungsbedürftig

Gebäudenutzfläche insg.: 292 m²

Davon Wohnfläche: ca. 240 m²

Keller: 52 m²

Whg. 1: ca. 129 m²

Whg. 2: ca. 129 m²

Dachgeschoss: 20 m²



Haupthaus

Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Wohnungen sind zu folgenden Nettokaltmieten vermietet:

Whg. 1: 459,00€

Whg. 2: 330,00€

Dachgeschoss: nicht vermietet

EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

Haupthaus mit Blick auf Eingangstür



EXPOSÉ

Dr.-Schellerer Straße 12

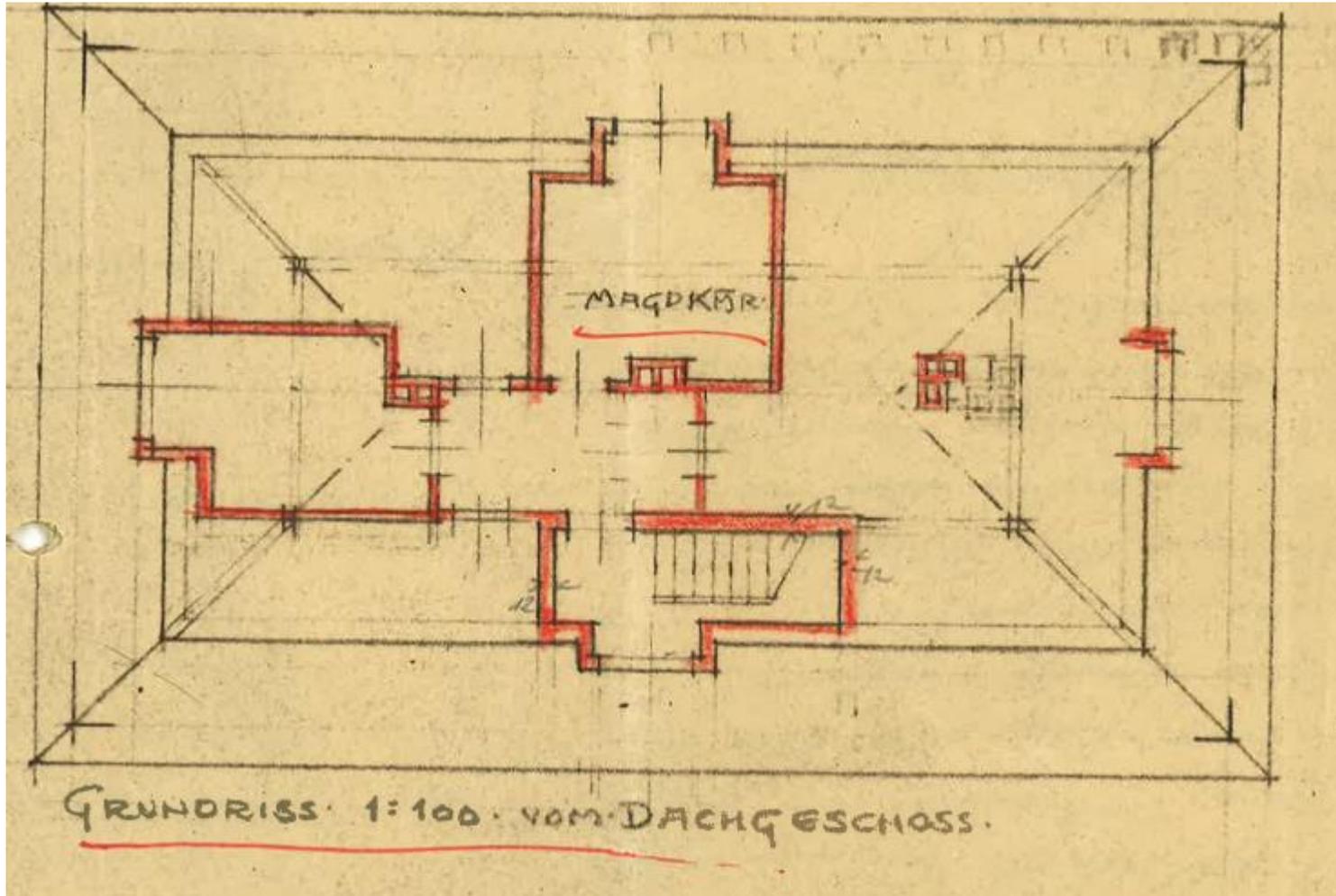
dazugehöriger Schuppen mit Blick auf Schulstraße



Ein Abteil des Schuppens ist derzeit von der gemeinnützigen Einrichtung „Dies & Das“ belegt.

Der andere Teil des Schuppens ist von der zweiten Mietpartei belegt.

Schlafzimmer 1:	ca. 15,80 m ²
Schlafzimmer 2:	ca. 12,00 m ²
Schlafzimmer 3:	ca. 19,11 m ²
Wohnzimmer 1:	ca. 22,62 m ²
Wohnzimmer 2:	ca. 12,48 m ²
Bad:	ca. 07,02 m ²
Toilette:	ca. 01,62 m ²
Gang:	ca. 19,20 m ²
Kammer:	ca. 06,00 m ²
Küche:	ca. 11,14 m ²
Speisekammer:	ca. 01,75 m ²
Gesamt:	ca. 128,74 m ² x 2 = 257,48 m ²



Ca. 34 m²

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.

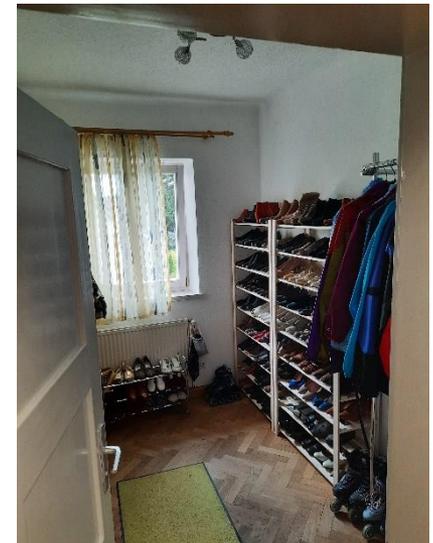
WEITERE INFORMATIONEN

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.

Das Gebäude verfügt über folgende Ausstattung:

- Kamin
- Kellerräume
- Schuppen
- Parkplatz für bis zu 2 Fahrzeuge vor dem Gebäude
- Energie wird dem Haus in Form von Erdgas zugeführt









- **Die Veräußerung soll gegen Höchstgebot erfolgen.**
- **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 gegen die Stadt Viechtach abgeleitet werden.