



**Lage** Friedhofstraße 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](mailto: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.

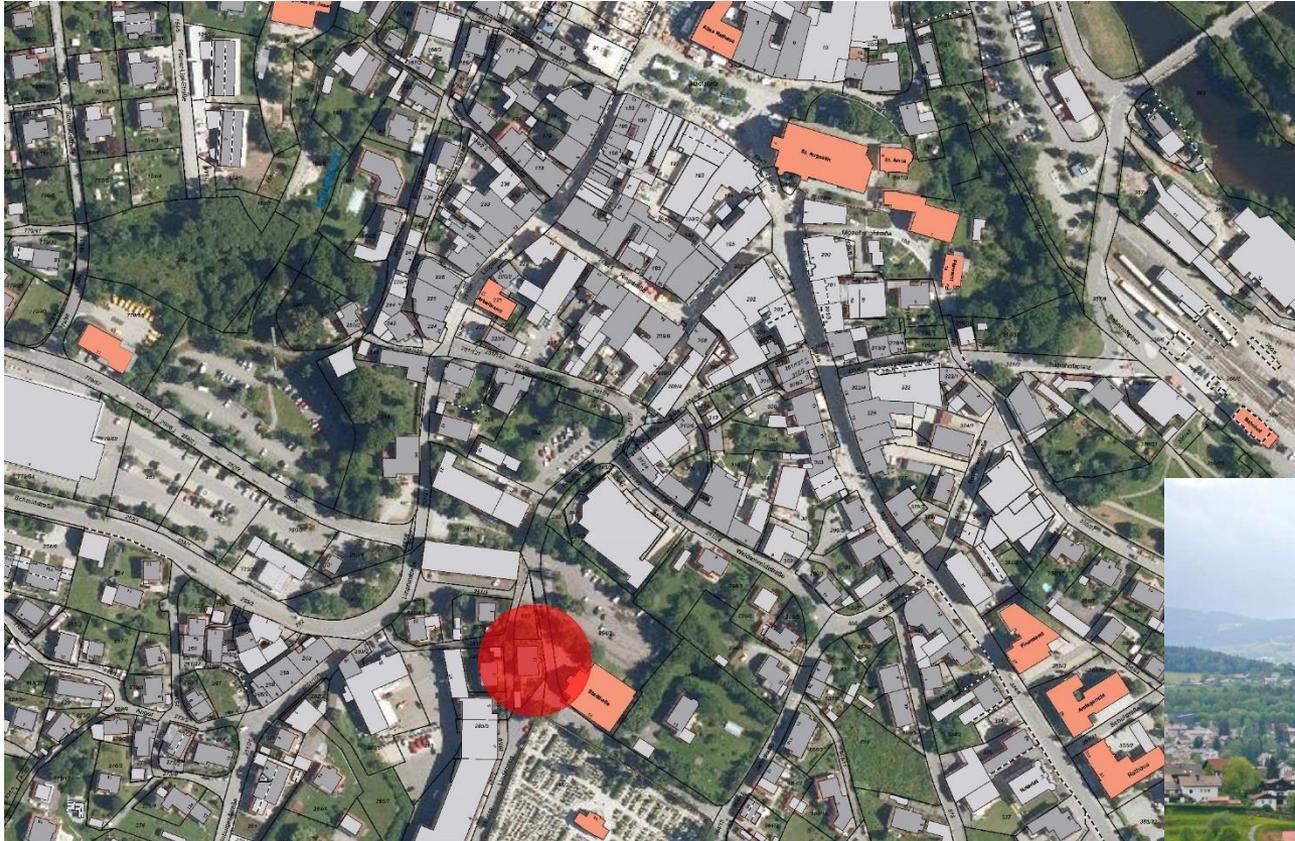
Aufgrund der Ansiedlung großer mittelständischer Betriebe wie Rehau und Linhardt bietet Viechtach ein stabiles Arbeitsmarktumfeld und einen stabilen Vermietungsmarkt.

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

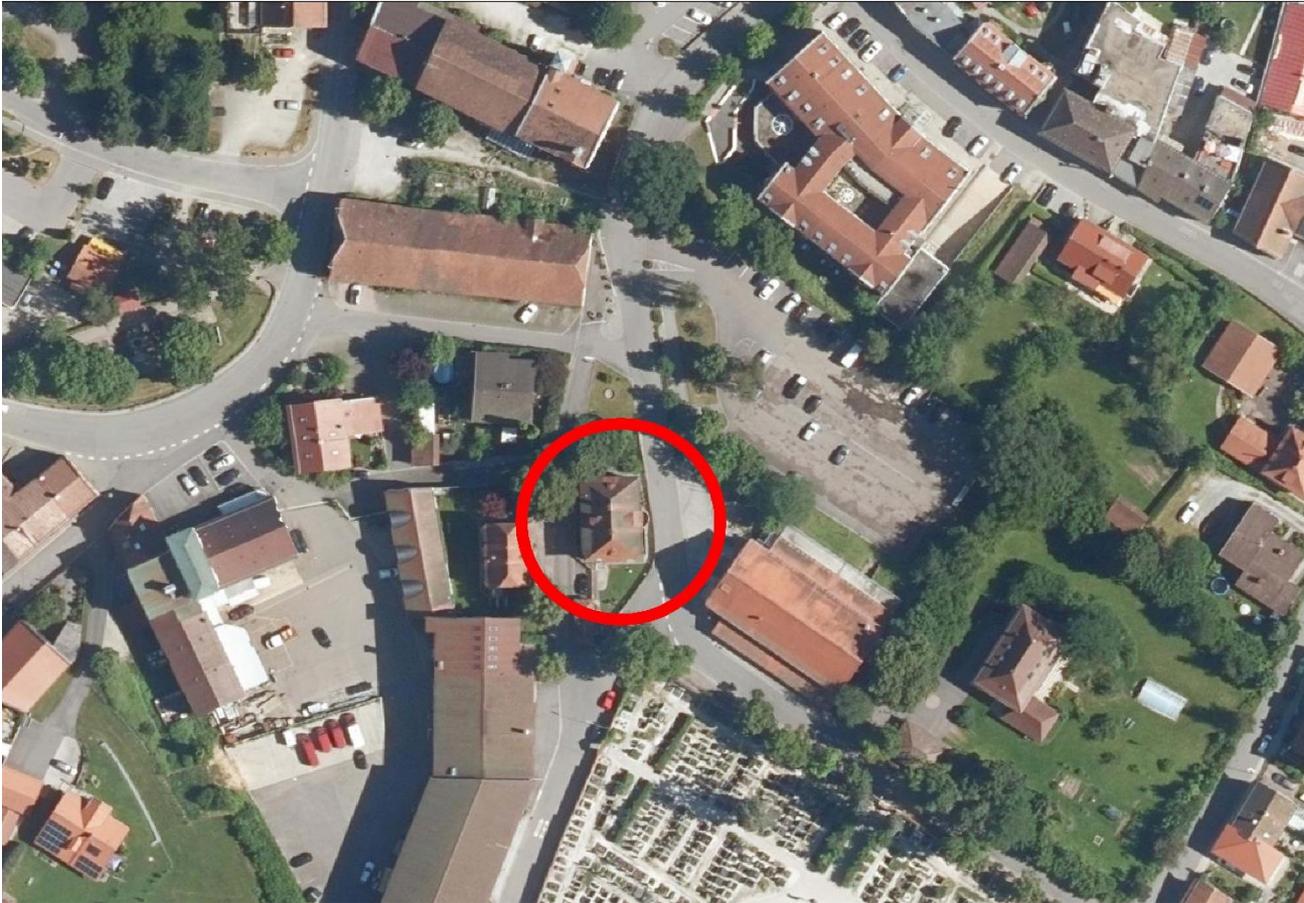
Das Gebäude liegt im Zentrum von Viechtach, gegenüber der Stadthalle.

### 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 <sup>2</sup>



### **Baujahr 1930**

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





### Haupthaus

Baujahr: 1930, freistehendes  
Mehrfamilienhaus

UG/ Keller: Stauräume

EG: 2 Wohnungen, von welchen eine  
zum aktuellen Zeitpunkt vermietet ist

OG: 1 Wohnung, welche zum aktuellen  
Zeitpunkt vermietet ist

DG: Nicht ausgebaut, evtl. ausbaufähig

Gebäudenutzfläche insg.: 336 m<sup>2</sup>

Davon Wohnfläche: ca. 266 m<sup>2</sup>

Whg. 1: ca. 78 m<sup>2</sup>

Whg. 2: ca. 58 m<sup>2</sup>

Whg. 3: ca. 130 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss: 13 m<sup>2</sup>



## Haupthaus

### Wirtschaftliche Verhältnisse

Die Wohnungen sind zu folgenden Nettokaltmieten vermietet:

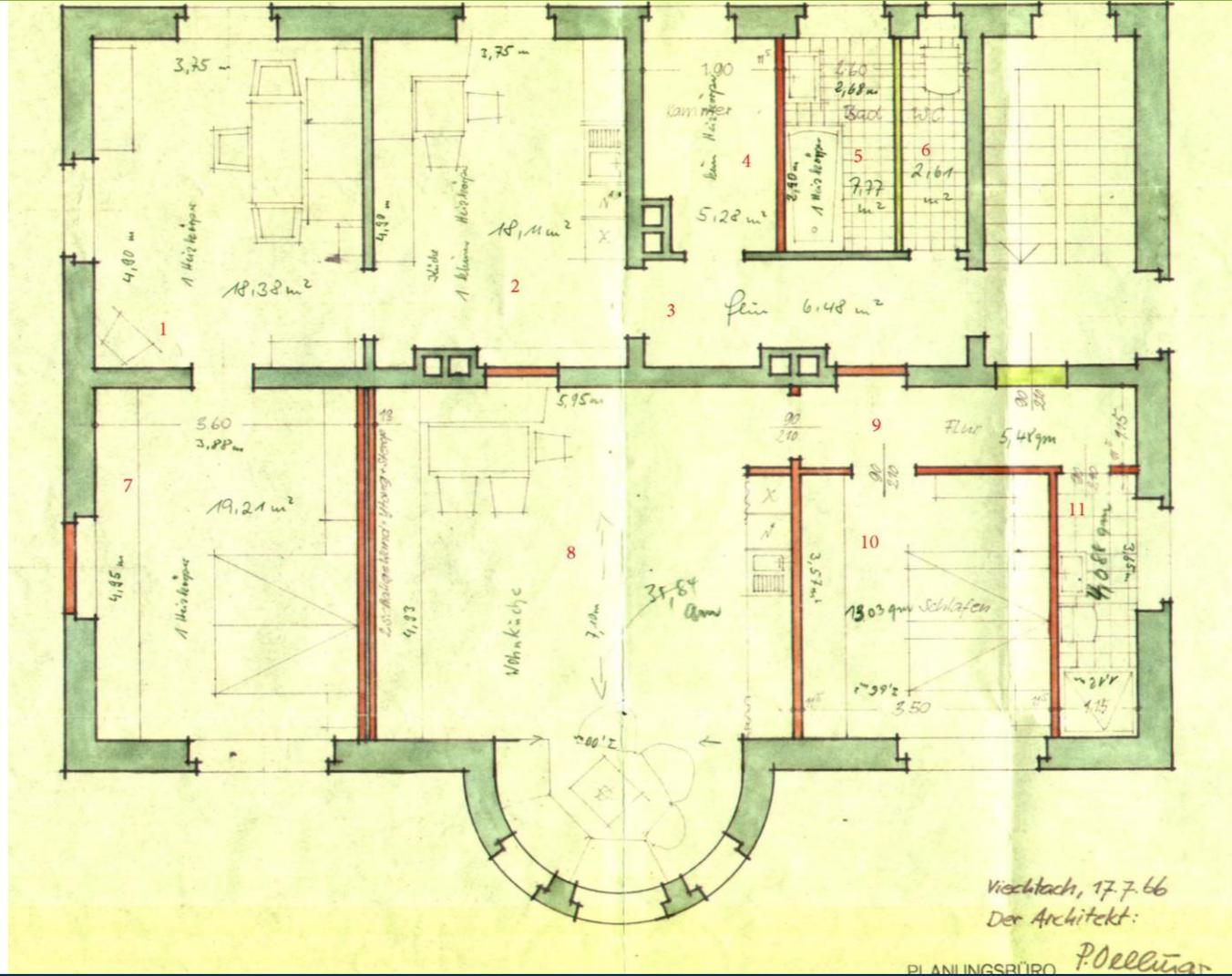
Whg. 1: nicht vermietet

Whg. 2: 325,00 €

Whg. 3: 300,00 €

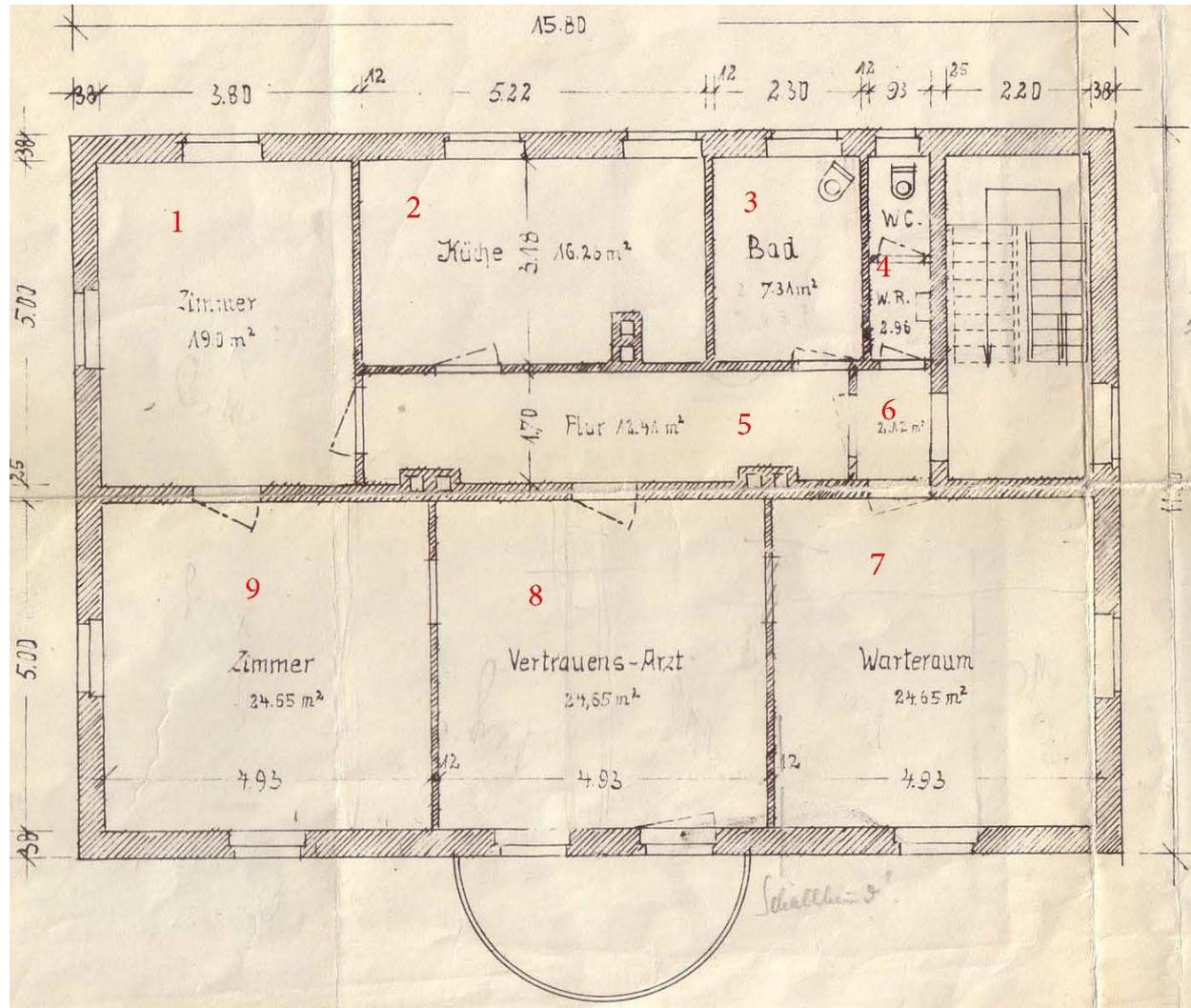
Dachgeschoss: nicht vermietet

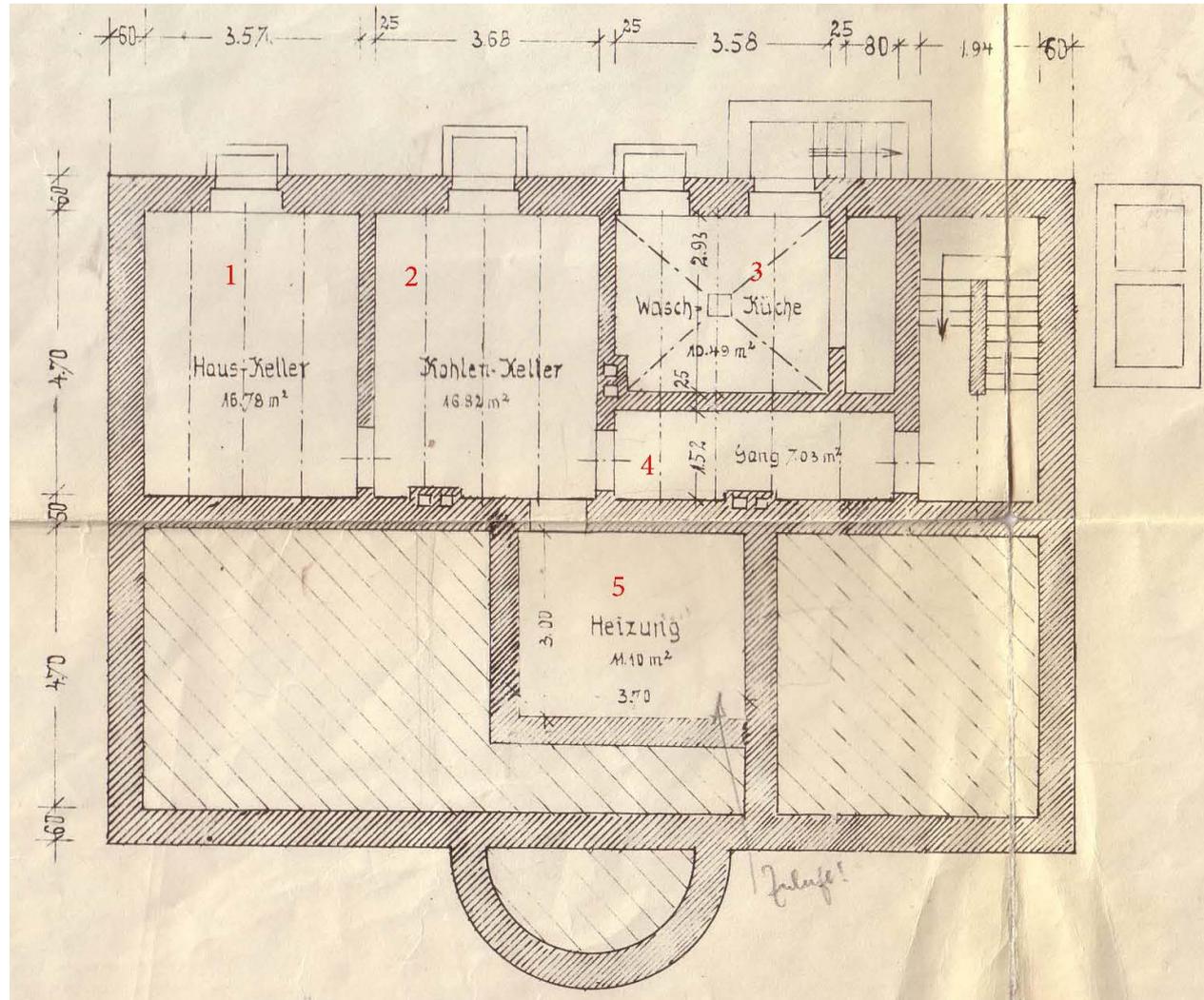


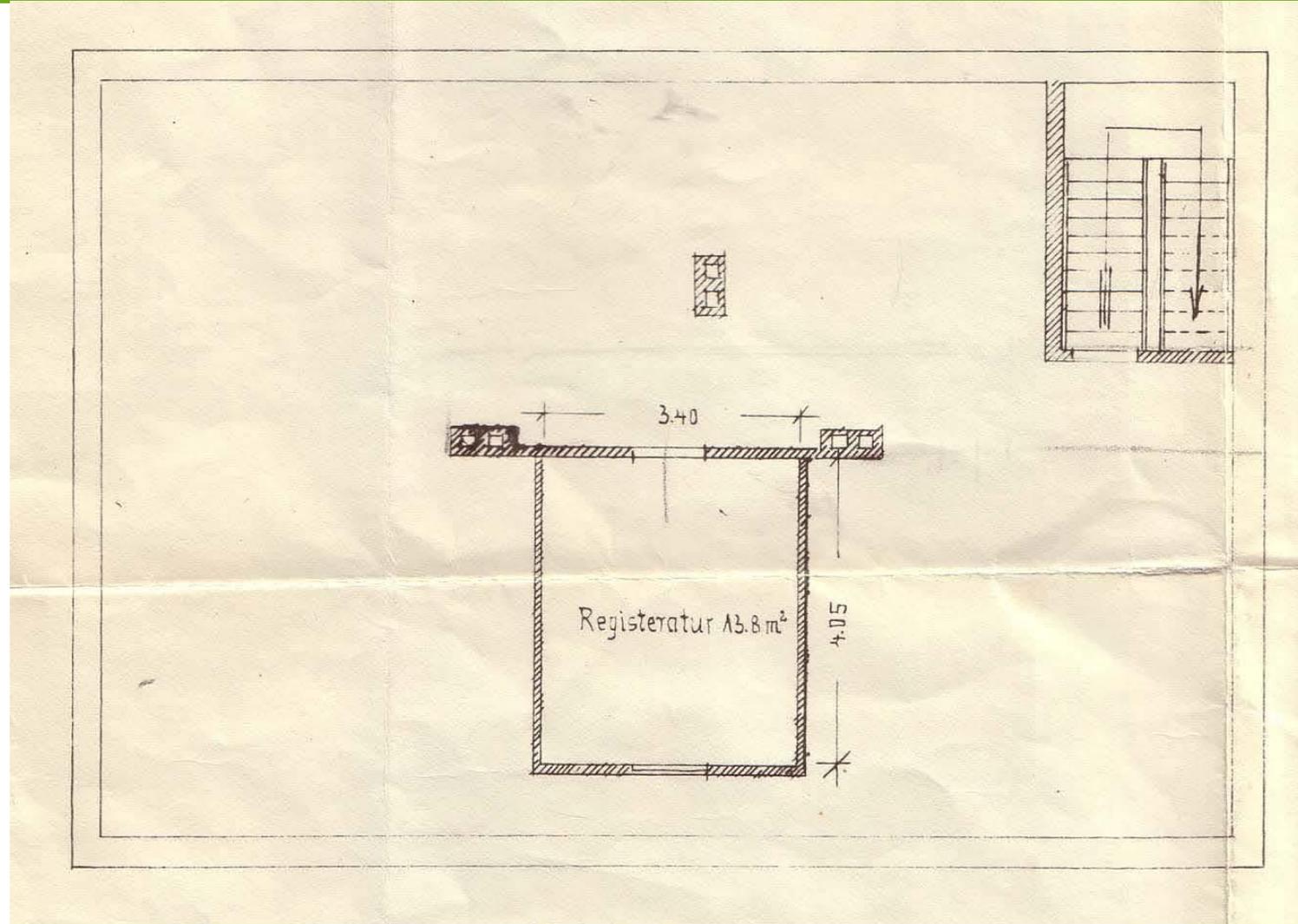


Viechtach, 17.7.66  
Der Architekt:

PLANUNGSBÜRO P. Oellman







### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 74,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

305,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

338,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

**Primärenergiebedarf**

Is-Wert 338,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 92,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudeteile<sup>2</sup>**

Is-Wert 1,43 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten

**Vorschau**  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-10

Verfahren nach DIN V 18589

Regelung nach § 21 GEG ("Maßgebungsverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 305,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
Summe:	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>net</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Gültig bis 20.03.2033

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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
- Garage
- 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.