

Bad Kötzting

# Exklusive Praxis-/Wohnfläche in zentraler Lage mit Potenzial

Objektnummer: 24201060



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 380.000 EUR • ZIMMER: 6

Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Auf einen Blick

|              |                |                    |                                                                           |
|--------------|----------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24201060       | Kaufpreis          | 380.000 EUR                                                               |
| Zimmer       | 6              | Büro/Praxen        | Praxisfläche                                                              |
| Baujahr      | 1993           | Provision          | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage | Gesamtfläche       | ca. 313 m²                                                                |
|              |                | Bauweise           | Massiv                                                                    |
|              |                | Vermietbare Fläche | ca. 313 m²                                                                |

Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 12.08.2034 | Endenergiebedarf            | 226.30 kWh/m²a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzting

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

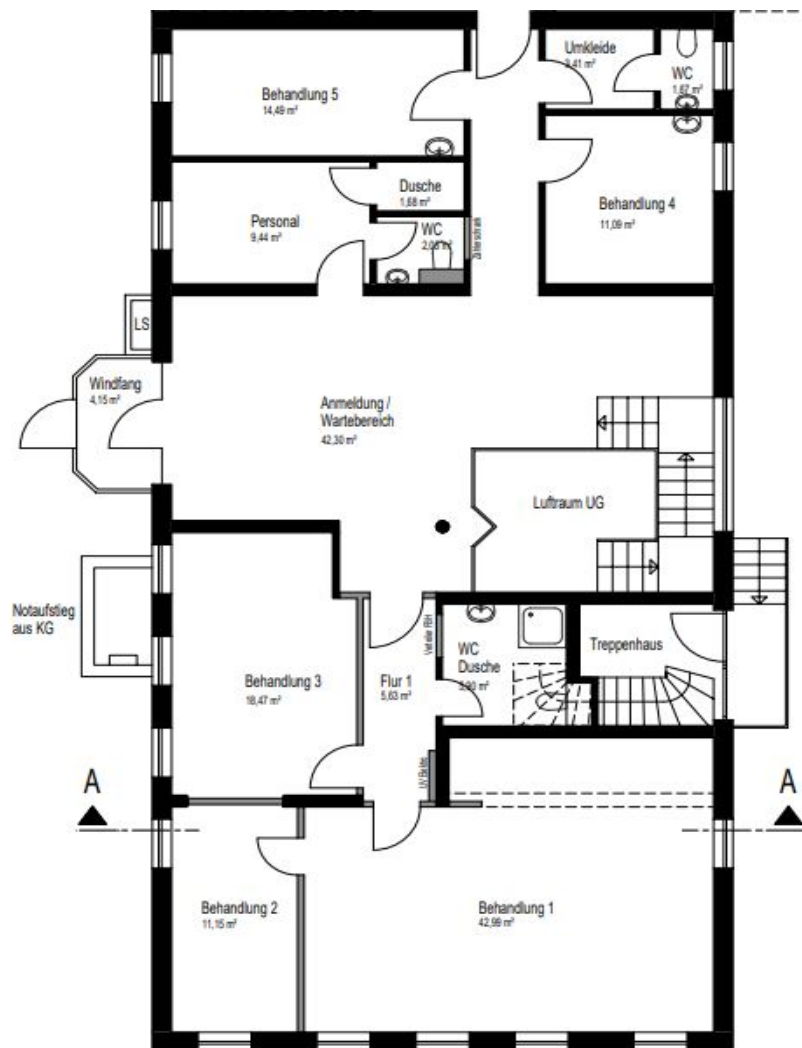
## Die Immobilie

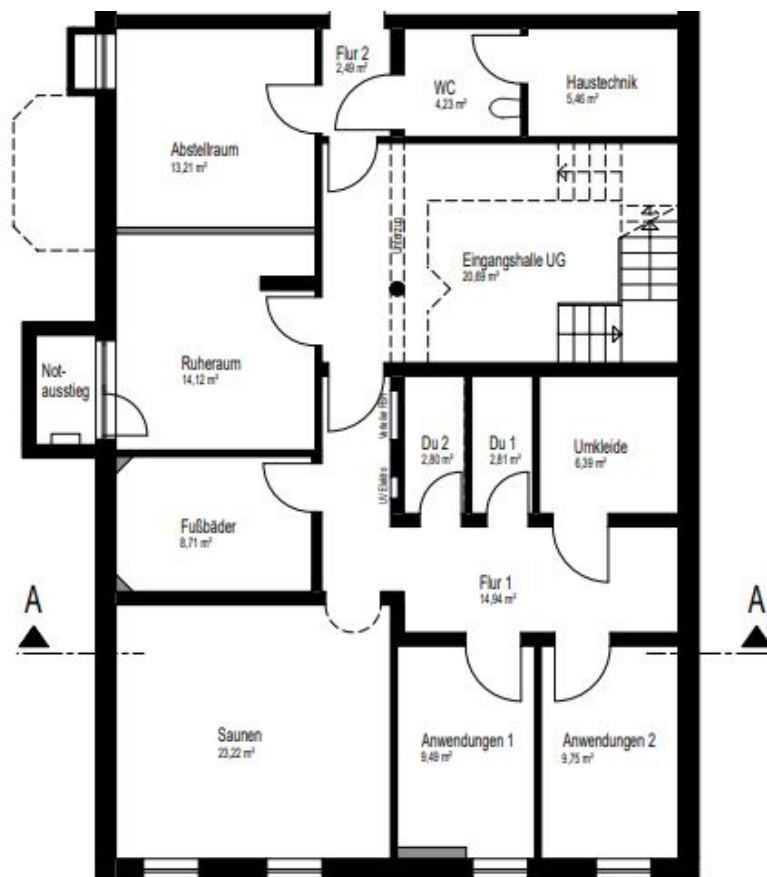




Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing**

## Ein erster Eindruck

Das Gebäude wurde 1993 als Appartement-Wohnanlage mit Kneipp-Abteilung, Tagescafé und Rezeption (ges. 36 Einheiten) erbaut - mittlerweile werden viele der Einheiten für Dauerwohnzwecke genutzt. Unser Angebot betrifft die urspr. als Kneipp-Abteilung geplante Einheit mit einer Nutzfläche von rd. 313 m<sup>2</sup>, welche sich auf das Erd- und Untergeschoss verteilt. Die Nutzung lt. Teilungserklärung ist für die Ausübung eines freien Berufes oder zur Ausübung eines Gewerbes vorgesehen. In der Vergangenheit war hier eine große Physiopraxis untergebracht - aktuell werden Teilbereiche für Podologie und Kosmetik sowie als Wohnung genutzt. Die Immobilie eignet sich ideal für medizinische Praxen, Therapiezentren oder ähnliche Nutzungen. Die vielseitigen Räumlichkeiten bieten genügend Platz für unterschiedliche Anforderungen und lassen sich flexibel gestalten. Die gute Erreichbarkeit und die praktische Aufteilung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie, die sich für diverse gewerbliche Zwecke nutzen lässt. Auch ein Umbau für wohnwirtschaftliche Zwecke ist denkbar - Planungen für die Aufteilung in 3 Wohnungseinheiten liegen bereits vor. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns sehr über eine persönliche Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Alles zum Standort

Bad Kötzing liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersbergmassiv und den Regentalauen. Im Jahre 1995 wurde Kötzing zum Kneippkurort und 2005, einhergehend mit der Namensänderung in Bad Kötzing, zum Kneippheilbad. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bad Kötzing zahlreich vorhanden. In Bad Kötzing befinden sich: - Krankenhaus, Reha-Kliniken, Ärzte, Apotheke - Gymnasium, Realschule, Mittelschule - Berufsfachschule für Altenpflege - Grundschule, Kindergarten - Sparkasse, Raiffeisenbank - Supermarkt/ Discounter - Einrichtungshaus - Sportplatz, Basketball - Aquacur Badewelt - Kurpark, Minigolf - Spielbank - Tankstelle und vieles mehr! Entfernungen: - Cham: ca. 17 km - Viechtach: ca. 13 km - Straubing: ca. 50 km

Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzting

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 226.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)