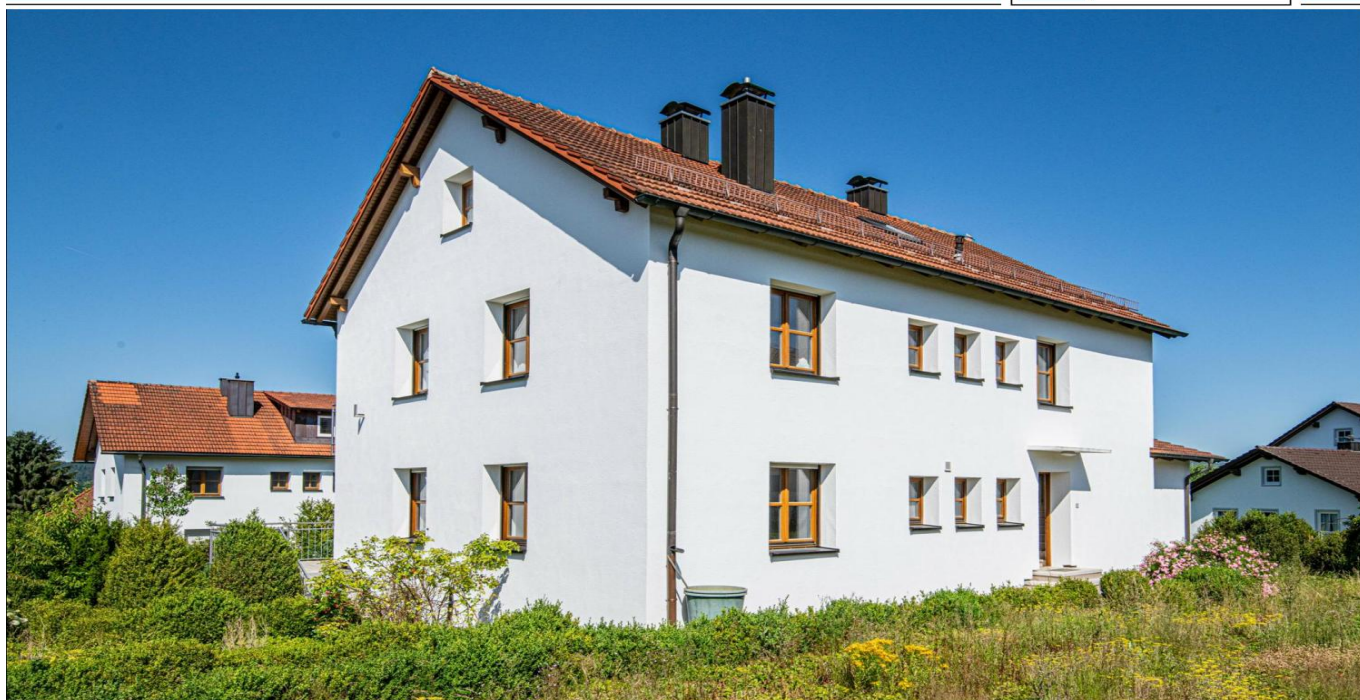


Kötzting

# Vielseitiges Zuhause mit großem Garten und großzügigem Raumangebot

CODICE OGGETTO: 25201050



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

PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,18 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.249 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25201050                  |
| Superficie netta    | ca. 209,18 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 6                         |
| Camere da letto     | 4                         |
| Bagni               | 2                         |
| Anno di costruzione | 1968                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 335.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Balcone                                      |

CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 136.40 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.07.2035           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                                |

CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## La proprietà





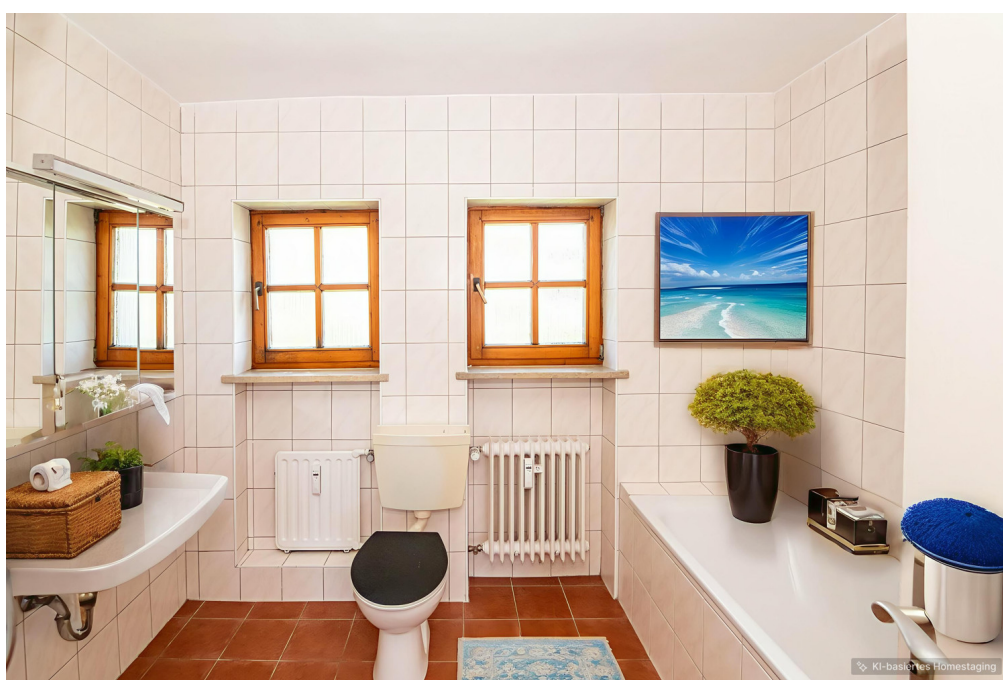
CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus, das 1968 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 209,18 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1249 m<sup>2</sup>. Dank eines gut durchdachten Raumkonzepts und einer praktischen Ausstattung eignet sich dieses Haus ideal für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss befindet sich ein einladendes Wohnzimmer, das direkten Zugang zur Terrasse bietet – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und geht fließend in ein Esszimmer über, sodass alltägliche Mahlzeiten und besondere Anlässe gleichermaßen stilvoll gestaltet werden können. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann, sei es als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Ein Gäste-WC ergänzt die Ausstattung dieser Etage. Das Badezimmer auf dieser Ebene ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Das 1. Obergeschoss bietet eine weitere abgeschlossene Wohneinheit. Auch hier findet sich ein Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Blick in den großen Garten ermöglicht. Die Etage verfügt über zwei Zimmer, eine Küche sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne.

Das Dachgeschoss des Hauses ist ausgebaut und bietet variablen Raum, abhängig von den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Es eignet sich hervorragend als zusätzlicher Wohnbereich, Hobbyraum oder aber als großzügiger Stauraum.

Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich ein Heizraum sowie fünf weitere Räume, die sich hervorragend als Abstellräume oder für andere Zwecke eignen. Von hier aus gibt es ebenfalls einen Zugang zum Garten, der mit seiner großzügigen Fläche vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und den Aufenthalt im Freien angenehm gestaltet.

Besondere Erwähnung verdient die Außendämmung des Hauses, die zur Energieeffizienz beiträgt und den Wohnkomfort verbessert.

Zur Immobilie gehört zudem eine Garage, die einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet mit der gut durchdachten Raumaufteilung vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung, sei es als geräumiges Familienheim oder durch Nutzung der einzelnen Wohneinheiten zur Vermietung.

Die ruhige, aber zentrale Lage der Immobilie bietet gute Anbindungen an lokale Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten.

Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung dieser Immobilie haben, steht Ihnen unser Team gerne für die Vereinbarung eines Termins zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich vor Ort einen umfassenden Eindruck dieser Eigentumsimmobilie zu



verschaffen. Wir freuen uns, Ihnen diese Besichtigung zu ermöglichen und Ihre Fragen zu beantworten.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing

## Dettagli dei servizi

Erdgeschoss

- Abstellraum
- Gäste-WC
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne

1.Obergeschoss

- Abstellraum
- Gäste-WC
- Bad mit Badewanne
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 Zimmer

Dachgeschoss ist ausgebaut

Kellergeschoss

- Heizraum
- 5 Räume
- Zugang zum Garten

1 Garage

großer Garten

Außendämmung

**CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing**

## Tutto sulla posizione

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 Kneipenheilbad. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bad Kötzing zahlreich vorhanden.

In Bad Kötzing befinden sich:

- Sportplätze: zwei Fußballplätze, Basketball, Tennis
  - Krankenhäuser, Reha-Kliniken, Ärzte, Apotheken
  - Gymnasium, Realschule, Mittelschule
  - Sparkasse, Raiffeisenbank, VR-Bank
  - Berufsfachschule für Altenpflege
  - Modekaufhaus, Sportkaufhaus
  - Supermärkte und Discounter
  - Aqacur Badewelt und Sauna
  - Grundschule, Kindergarten
  - Einrichtungshaus
  - Spielbank
  - Tankstelle
  - Kurpark
- und vieles mehr!

In Bad Kötzing gibt es auch noch viele kulturelle Angebote wie das bekannteste der Pfingstritt, verschiedene Konzerte im Kurpark , oder eine Vielzahl von Veranstaltungen der örtlichen Vereine.

Entfernungen:

- Cham: ca. 17 km
- Viechtach: ca. 13 km
- Straubing: ca. 50 km



**CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25201050 - 93444 Kötzing**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

**Tel.:** +49 9971 - 76 95 71 0

**E-Mail:** [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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