

Bad Kötzting

# Neubau - 4-Zimmer-ETW mit Gartenanteil

Objektnummer: 22201050



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

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

**Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>22201050</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>345.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 115,99 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>17.12.2025</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Kamin, Balkon</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2023</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	13.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



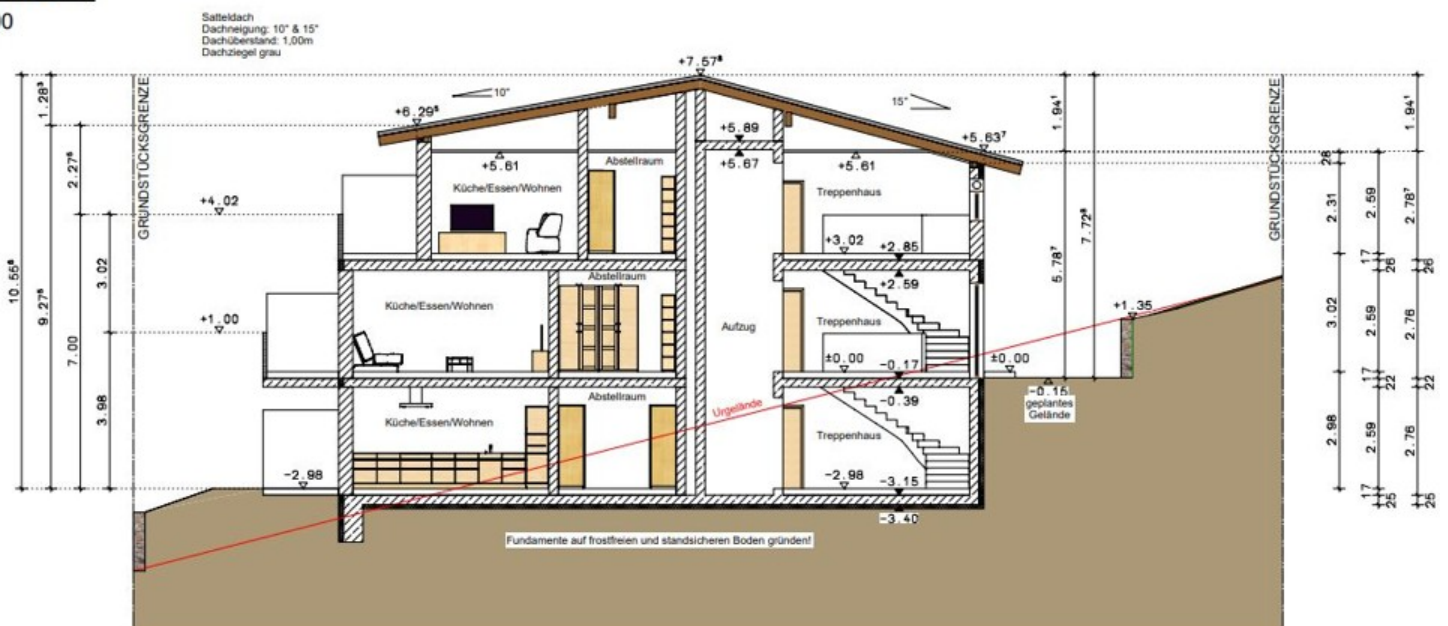
Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

# Die Immobilie



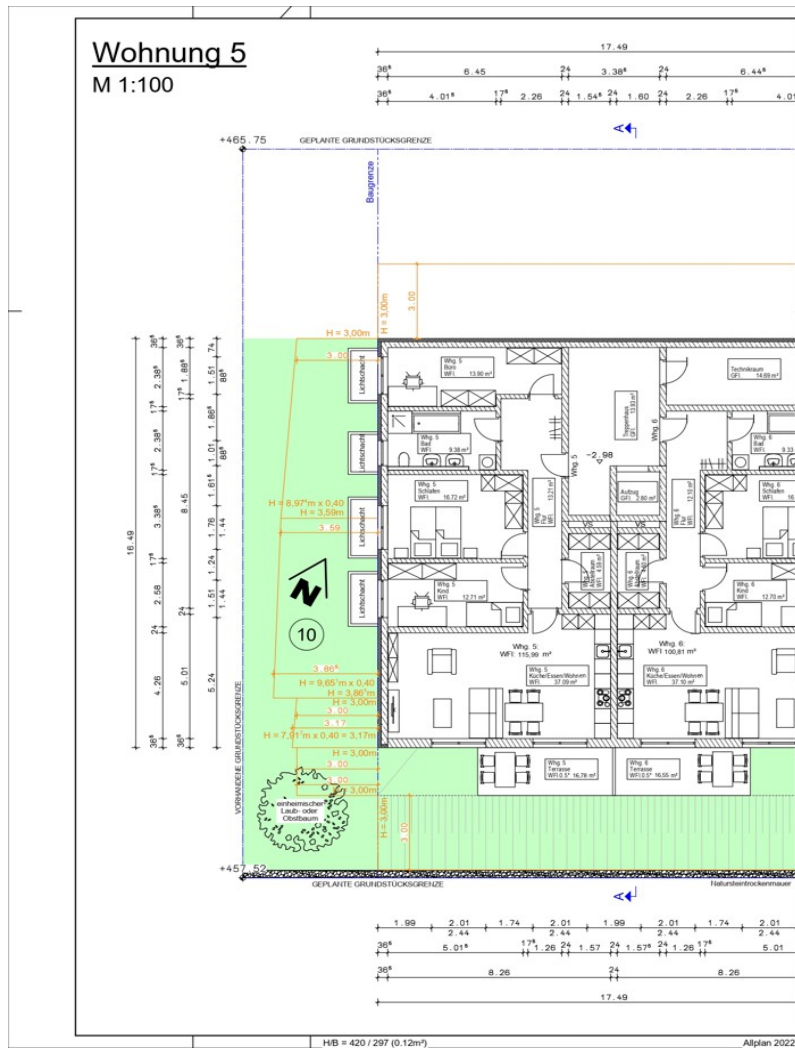
## Schnitt A - A

1:100



Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

# Grundrisse



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

**Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzting**

## **Ein erster Eindruck**

Hier bekommen Sie eine Eigentumswohnungen in KFW 55 EE Standard teilweise mit unverbaubarem Weitblick in absoluter Bestlage von Bad Kötzting, in der begehrten Wohngegend "Am Schinderbuckel", teilweise mit unverbaubarem Weitblick.

Die Architektur ist modern, hell und freundlich. Ansprechende Farbgestaltung und klare Formen, hochwertige Materialien in Verbindung mit einer klaren Linienführung sowie eine liebevoll durchdachte, exklusive Raumaufteilung schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Die rd. 116 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss erreichen Sie entweder fußläufig über das Treppenhaus oder barrierefrei mit dem Aufzug.

Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten: Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC, 3 Schlafzimmer, Abstellraum sowie den hellen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Eine großzügige Terrasse mit kleinem Gartenanteil runden das gesamte Wohnkonzept ab.

Auf Wunsch kann auch ein Kamin- oder Pelletofen aufgestellt werden; ein zentral gelegener Schornstein ist bereits vorhanden.

Alle Wohneinheiten sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Aus einem vorausgewählten Sortiment können die Materialien für den Innenausbau (Fliesen, Parkett oder Vinylböden, Innentüren und Sanitärobjekte) noch individuell nach Ihren Vorstellungen bemustert werden.

Für die Beschattung werden elektrisch betriebene Raffstores eingebaut. Die Sanitärobjekte werden von namhaften Herstellern wie Grohe oder Geberit bezogen. Die Wärmeerzeugung erfolgt energieeffizient über eine Luft-/Wärmepumpe.

In der gesamten Wohnanlage wird großer Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt. Als Beispiele seien hier die Aluminiumfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, die massive Ziegelbauweise (Stein auf Stein) und die dezentrale Wohnraumbelüftung genannt.

Im Kaufpreis ist bereits ein Außenstellplatz enthalten.

**Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## **Ausstattung und Details**

**Die Bilder von Innen dienen als Beispielbilder:**

**UG**

**Wohnung Nr. 5**

- **Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik**
- **Sanitäreinrichtungen namhafter Hersteller**
- **großzügige Terrasse mit Gartenanteil**
- **hochwertige Fliesen und Parkettböden**
- **Armaturen Grohe, Hansgrohe**
- **moderne Raffstoreanlagen**
- **Abstellraum**

**Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## **Alles zum Standort**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermarkt, Metzger, Bäcker sowie Arzt, Zahnarzt und Apotheke, Gaststätten sind bis max. 500 m vom Objekt entfernt.**

**Bad Kötzing liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersbergmassiv und den Regentalauen. Im Jahre 1995 wurde Kötzing das Prädikat "Kneippkurort" verliehen und im Jahre 2005 erfolgte die Ernennung zum „Kneippheilbad“, damit einhergehend die Namensänderung in „Bad Kötzing“.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Zentrum von Bad Kötzing und sind somit zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.**

**In Bad Kötzing befindet sich:**

- Grundschule, Realschule, Kindergarten
  - Krankenhaus, Ärzte, Apotheken
  - Sparkasse, Raiffeisenbank
  - Supermarkt/ Discounter
  - Aqacur Badewelt
  - Kurpark, Minigolf
  - Tankstelle
- und vieles mehr!**

**Entfernungen:**

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

**Objektnummer: 22201050 - 93444 Bad Kötzting**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 13.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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