Kötz / Großkötz

Helle Einzimmerwohnung mit Balkon und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25450021

KAUFPREIS: 119.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 31 m² • **ZIMMER:** 1

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Auf einen Blick

Objektnummer	25450021
Wohnfläche	ca. 31 m²
Etage	1
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	119.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Die Immobilie

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Die Immobilie

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

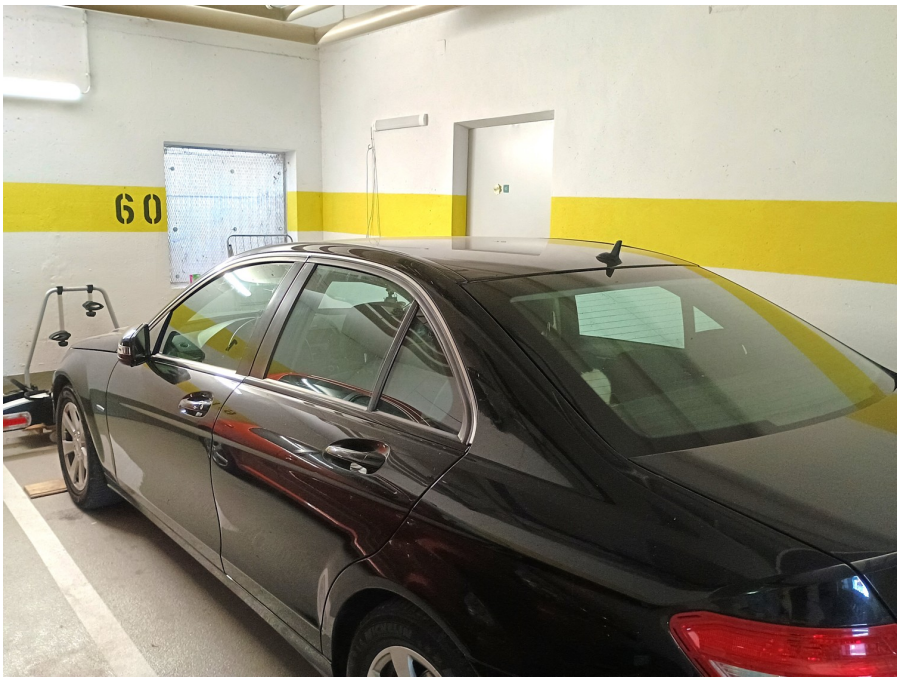
Die Immobilie

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Die Immobilie

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

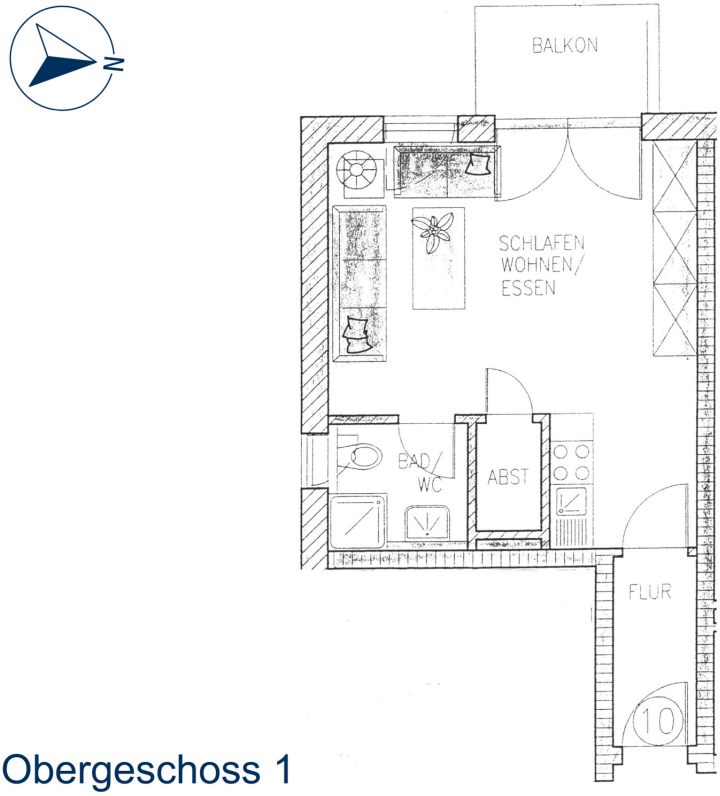
www.von-poll.com

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Die Immobilie

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Grundrisse



Obergeschoss 1

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: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Ein erster Eindruck

Diese helle und praktisch geschnittene 1?Zimmer?Wohnung aus dem Jahr 1997 befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Ortsrandlage von Kötz. Dank ihres durchdachten Grundrisses lässt sich die Wohnfläche von ca. 31?m² optimal nutzen. Zusammen mit dem Westbalkon und dem im Preis enthaltenen Tiefgaragenstellplatz ergibt sich ein attraktives Komplettpaket – sowohl für anspruchsvolle Selbstnutzer als auch für Investoren.

Vom Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe gelangen Sie in die funktional ausgestattete Pantryküche, die sich zum Wohn? und Schlafbereich öffnet. Große Fensterflächen einschließlich einer doppelflügeligen Balkontür verleihen Ihrem neuen Wohlfühlort ein angenehmes Gefühl von Weite. Der nach Westen ausgerichtete Balkon ist der ideale Platz, um zur Ruhe zu kommen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Das Tageslichtbad mit Dusche und WC wurde erst kürzlich frisch renoviert. Ein vollwertiges Fenster sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre. Besonders praktisch ist ein kleiner Abstellraum innerhalb der Wohnung, in dem sich persönliche Dinge kompakt und ordentlich verstauen lassen.

Über das helle, bequem geschnittene Treppenhaus gelangt man direkt in die Tiefgarage. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (bereits im Preis enthalten) sowie ein geräumiges Kellerabteil direkt neben dem Stellplatz. Dank eines kleinen Fensters und eines eigenen Stromanschlusses lässt sich der Keller ideal als Hobby? oder Lagerraum nutzen. Im Kellergeschoss stehen zudem eine Waschküche und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Tiefgarage wurde 2018 aufwendig saniert. Die Heizungsanlage inklusive Pufferspeicher wurde 2020 erneuert und trägt zur guten Energieeffizienz bei. Vor wenigen Wochen ließ die Eigentümerin das Badezimmer einer Schönheitskur unterziehen. Derzeit werden die Balkone instand gesetzt. Sämtliche Maßnahmen sind bereits vollständig bezahlt. Ein besonderes Plus bietet das 2022 installierte und registrierte Balkonkraftwerk, mit dem Sie einen Teil Ihres Strombedarfs umweltfreundlich selbst erzeugen können.

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Singles oder als solide Kapitalanlage.

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Ausstattung und Details

+ Baujahr 1997
+ 31 m² Wohnfläche
+ Tiefgaragenstellplatz
+ Westbalkon (2025 saniert)
+ Balkonkraftwerk (2022)
+ Bad (2025 renoviert)
+ Pantryküche mit Geräten
+ Abstellraum in der Wohnung
+ Kellerabteil
+ Heizung erneuert (2020)
+ Tiefgarage saniert (2018)
+ 2 Funkfernbedienungen fürs Garagentor
+ Schalter und Steckdosen der Wohnung erneuert (2020)
+ Internet über Telefonanschluss (100 Mbit)
+ Fernsehempfang über Gemeinschaftssatellitenanlage
+ ruhige Lage am Ortsrand
+ gute Anbindung
+ gepflegte Wohnanlage

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Alles zum Standort

Die Gemeinde Kötz liegt unmittelbar südlich der Großen Kreisstadt Günzburg in Bayerisch-Schwaben. Sie gliedert sich in die Teilgemeinden Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach. Sitz der Gemeindeverwaltung ist Großkötz.

Kötz ist malerisch eingebettet in die idyllische Landschaft des unteren Günztals. Der Ort profitiert sehr von seiner unmittelbaren Nähe zur Stadt Günzburg mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur und zur Autobahn A8. Die Gemeinde bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Besonders für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander.

Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten, die Grundschule befindet sich im Hauptort. Die weiterführenden Schulen in Günzburg und Wettenhausen sind mit dem Bus und der Bahn bestens erreichbar. In Kötz gibt es Hausärzte, Zahnärzte und eine Apotheke. Eine Bäckerei, einige Gewerbebetriebe sowie mehrere beliebte Gaststätten erhöhen die Attraktivität des beliebten Wohnortes deutlich – und Günzburg mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur ist nur etwa fünf Kilometer entfernt. Dort gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, attraktive Sportstätten, ein breites gastronomisches Angebot und nicht zuletzt ein gut ausgestattetes Krankenhaus.

Kötz ist über Bus, Bahn und Flexibus gut ins öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad, ist der Günzburger Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist nur wenige Kilometer entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

Objektnummer: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 102.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
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 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: 25450021 - 89359 Kötz / Großkötz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com