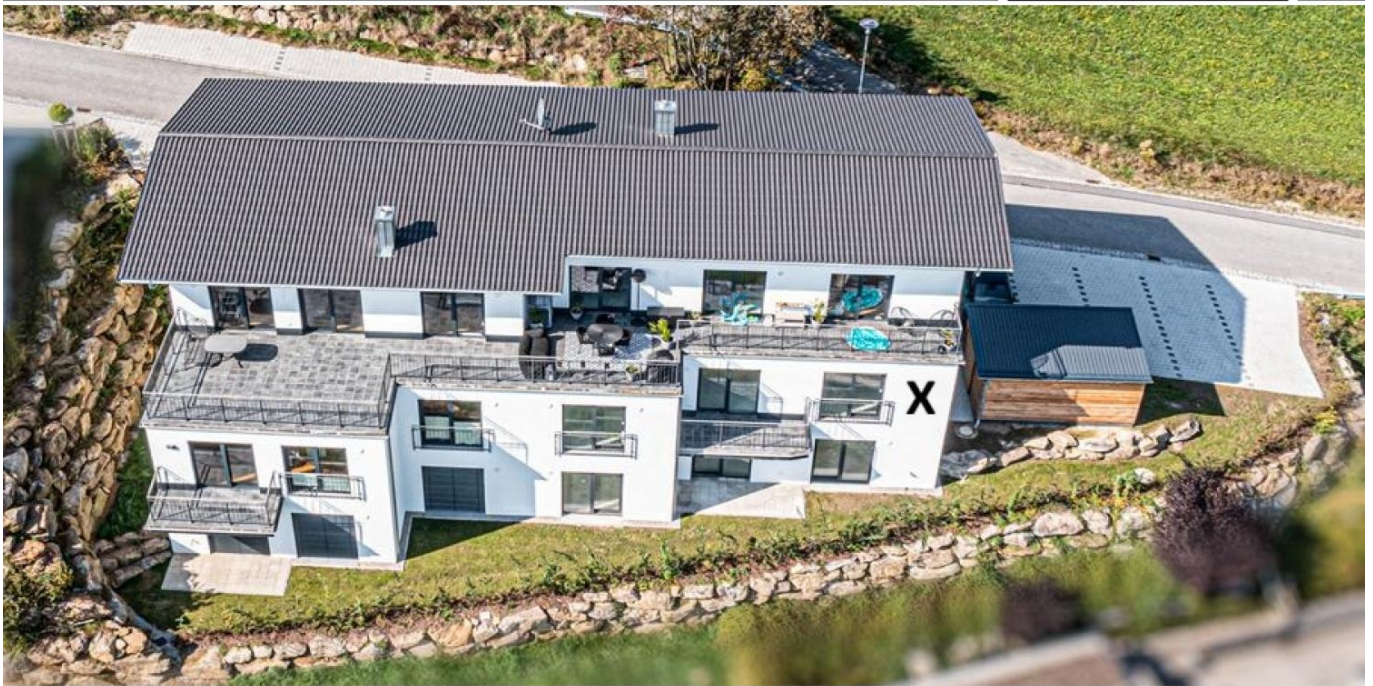


Bad Kötzing

4-room apartment, new construction in a central location

Property ID: 22201043



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 340.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 103,6 m² • ROOMS: 4

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

At a glance

Property ID	22201043	Purchase Price	340.000 EUR
Living Space	ca. 103,6 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	First occupancy
Floor	2	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Fireplace, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	14.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.01.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

The property



www.von-poll.com



www.von-poll.com

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

The property



Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

The property



Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

The property



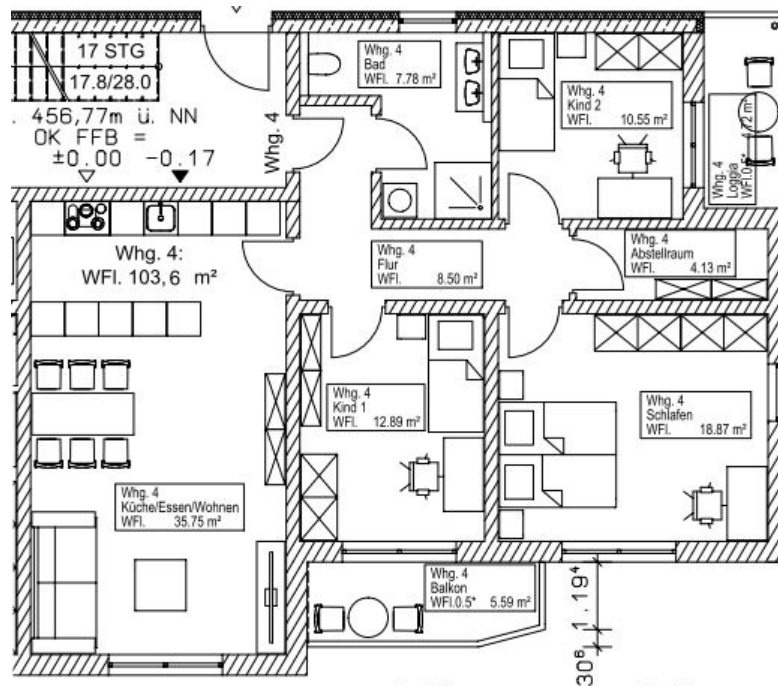
Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

The property



Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

A first impression

Six new condominiums, built to KfW 55 EE energy efficiency standards, will be completed by autumn 2024 in a prime location in Bad Kötzing. Some offer unobstructed panoramic views. The architecture is modern, bright, and inviting. Appealing color schemes and clean lines, high-quality materials, and a thoughtfully designed, exclusive layout combine to create a unique living experience. The approximately 104 m² four-room apartment is accessible via elevator. Upon entering the apartment, the hallway leads directly to the following rooms: a bathroom with natural light, shower, and toilet; two children's bedrooms; a storage room; the master bedroom; and the bright, light-filled open-plan living, dining, and kitchen area. A balcony and a loggia, each with a view, complete the overall living concept. A fireplace is available in the living/dining area for the potential installation of a wood-burning or pellet stove. All units are equipped with underfloor heating. Regarding the interior materials (tiles, parquet or vinyl flooring, interior doors, and bathroom fixtures), samples can be selected from a pre-defined range. Electric venetian blinds will be installed for shading. Bathroom fixtures are sourced from renowned manufacturers such as Grohe and Geberit. Heating is provided by an air-source heat pump. The entire residential complex prioritizes energy-efficient construction. Examples include aluminum windows with triple-glazed thermal insulation and solid brick construction. An outdoor parking space is included in the purchase price. See for yourself and schedule a viewing appointment.

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

Details of amenities

EG

Wohnung Nr. 4

- **Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik**
- **separate Abstellmöglichkeit für Fahrräder**
- **Sanitäreinrichtungen Villeroy und Boch**
- **hochwertige Fliesen und Parkettböden**
- **Balkon und Loggia mit Ausblick**
- **Armaturen Grohe, Hansgrohe**
- **moderne Raffstoreanlagen**

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

All about the location

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 zum Kneippkurort, einhergehend mit der Namensänderung in Bad Kötzing, zum Kneippheilbad. 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

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

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.

Property ID: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com