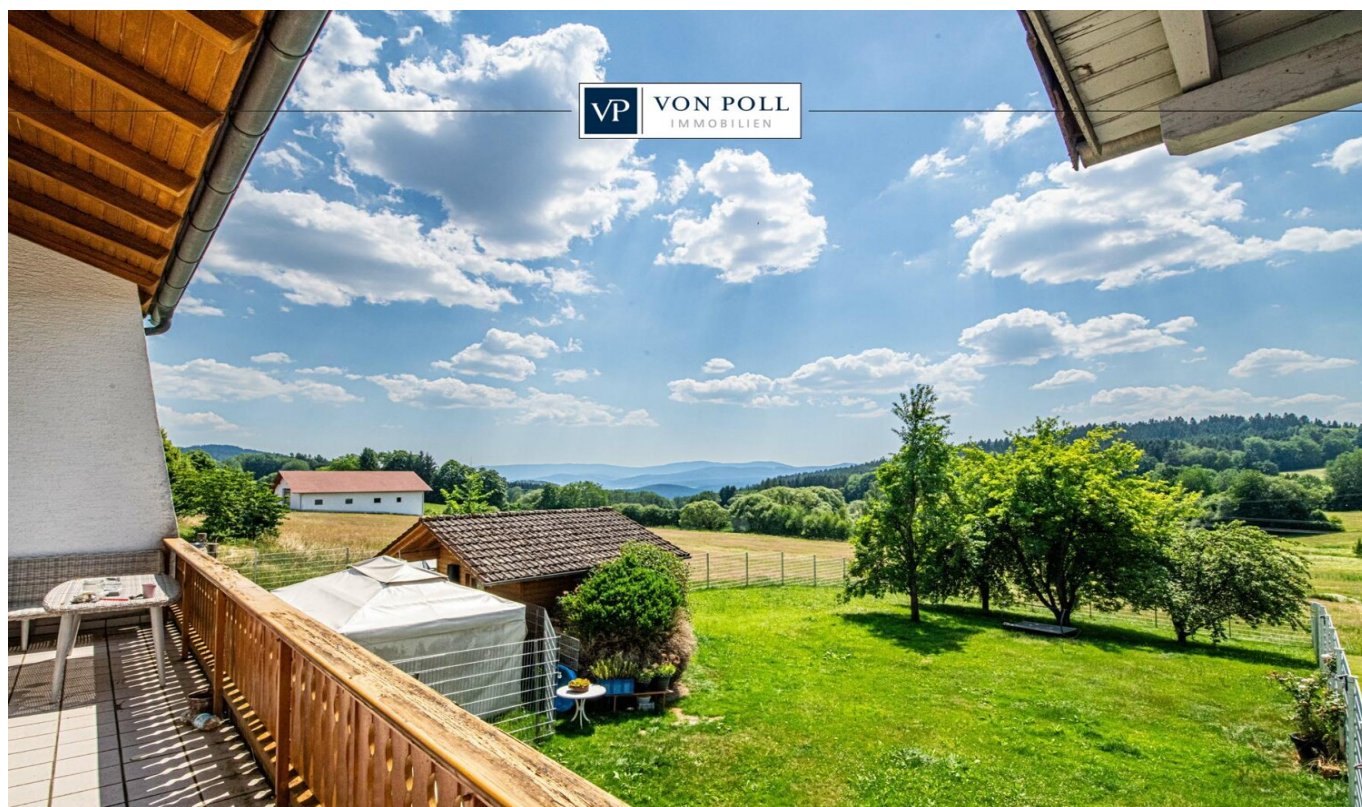


Bad Kötzting / Wettzell

Großzügige Doppelhaushälfte mit Blick ins Grüne und großem Grundstück

Property ID: 26201046



PURCHASE PRICE: 289.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 107,58 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.679 m²

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

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

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

At a glance

Property ID	26201046	Purchase Price	289.900 EUR
Living Space	ca. 107,58 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 18 m ²
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1975		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

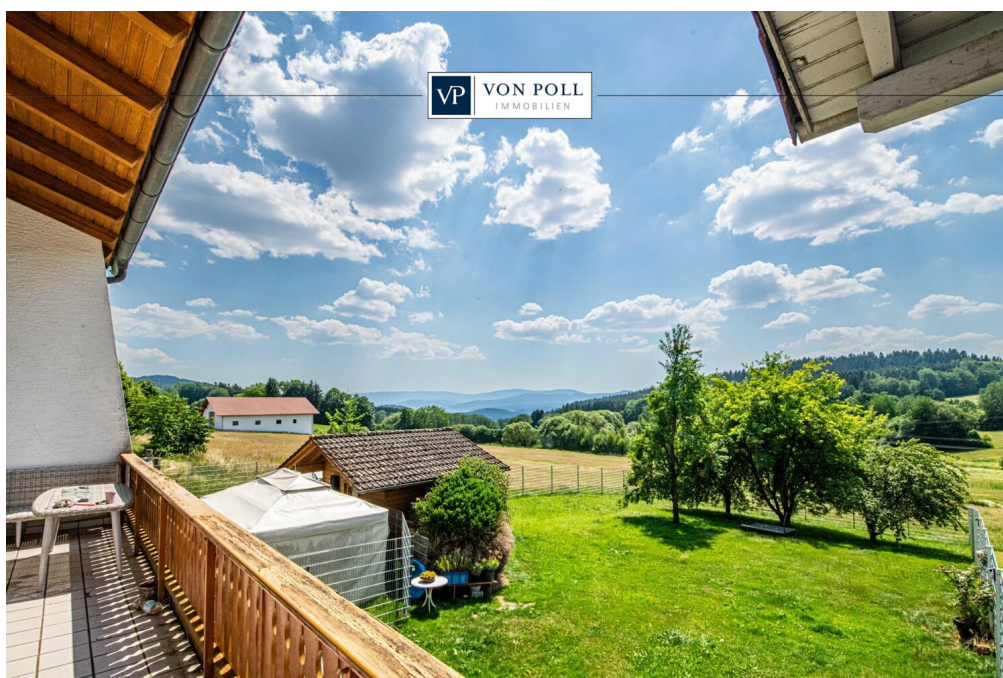
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	14.07.2036
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	108.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2024

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



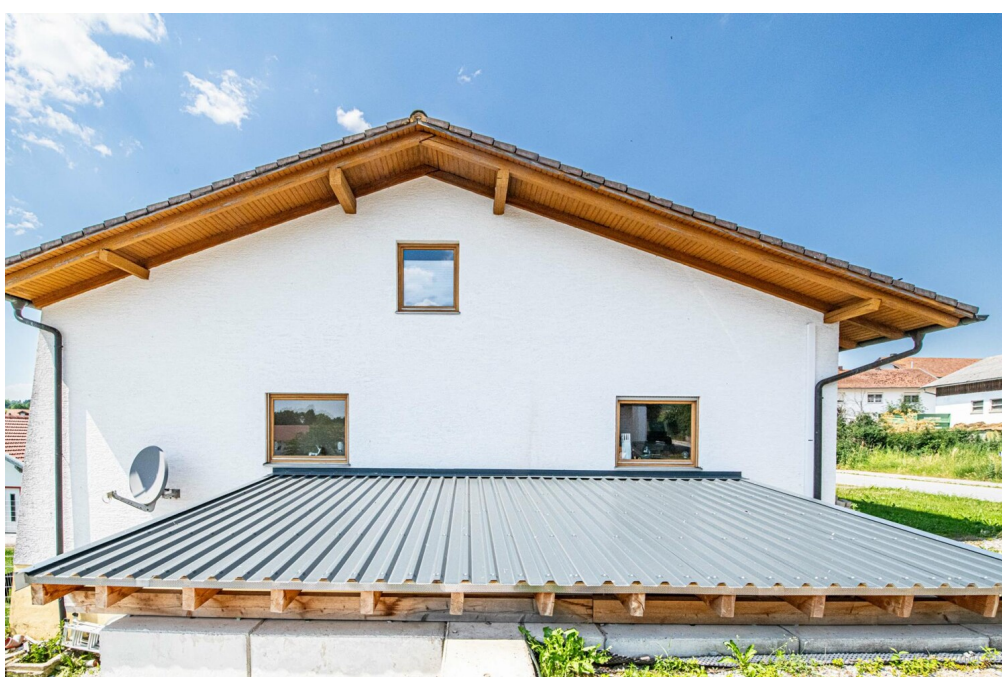
Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



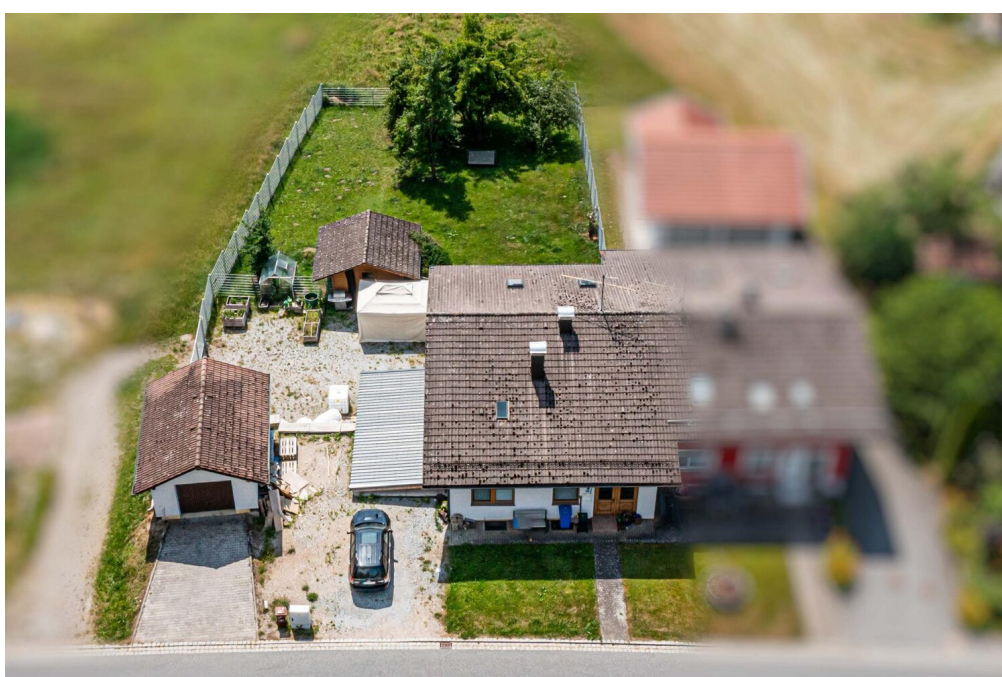
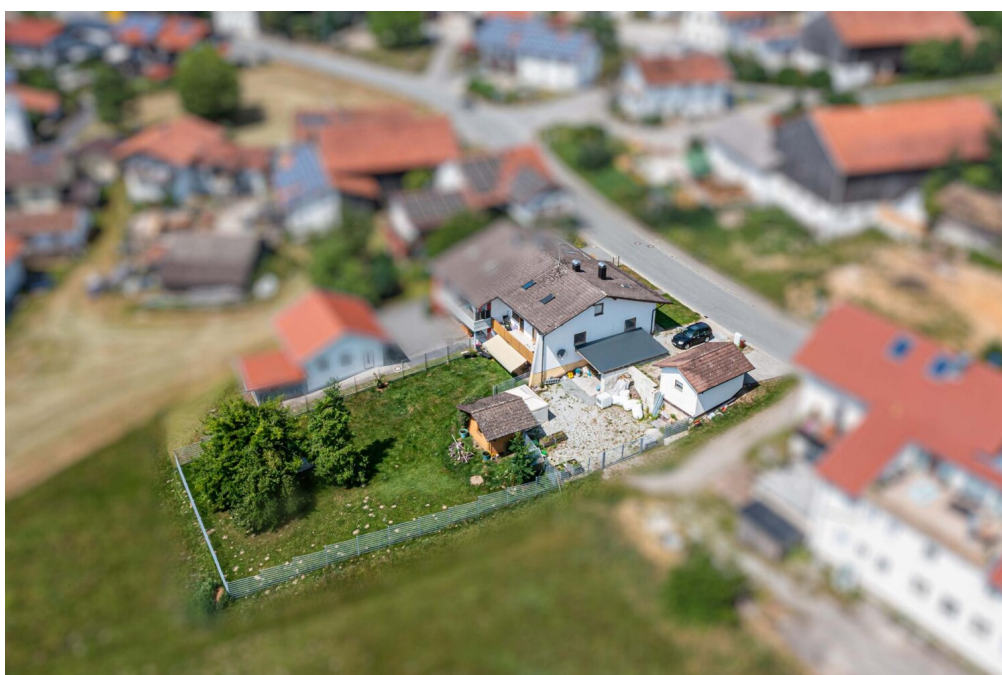
Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

The property



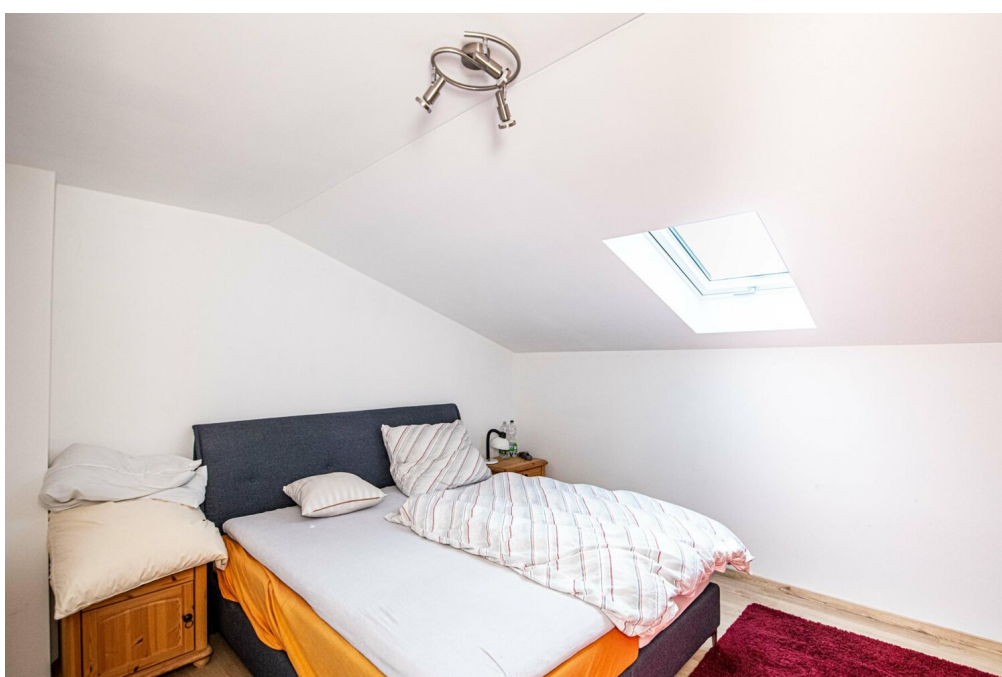
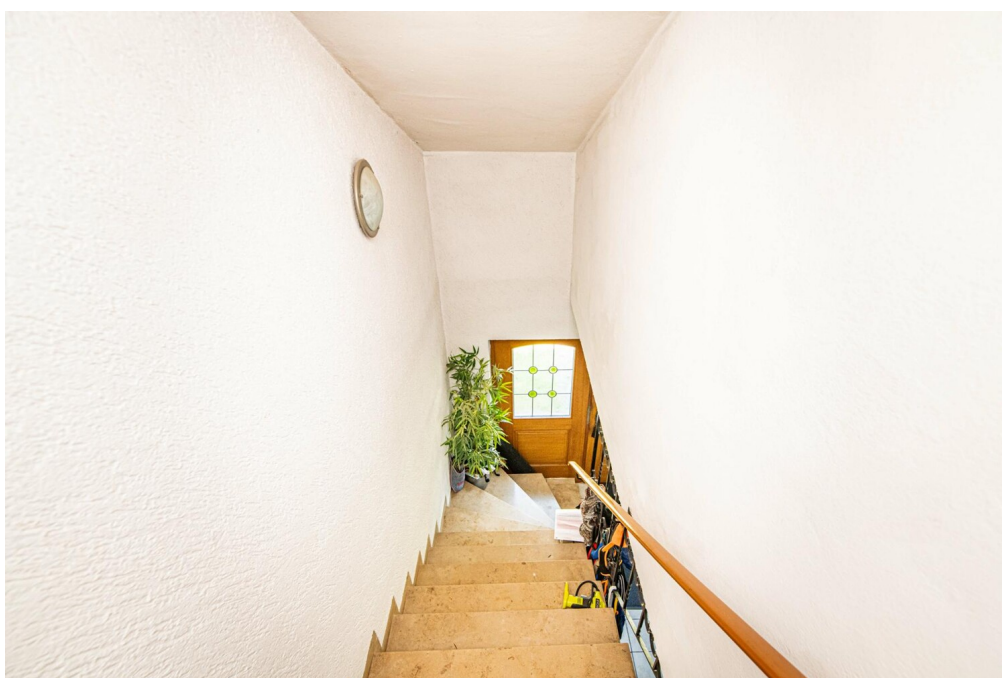
Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



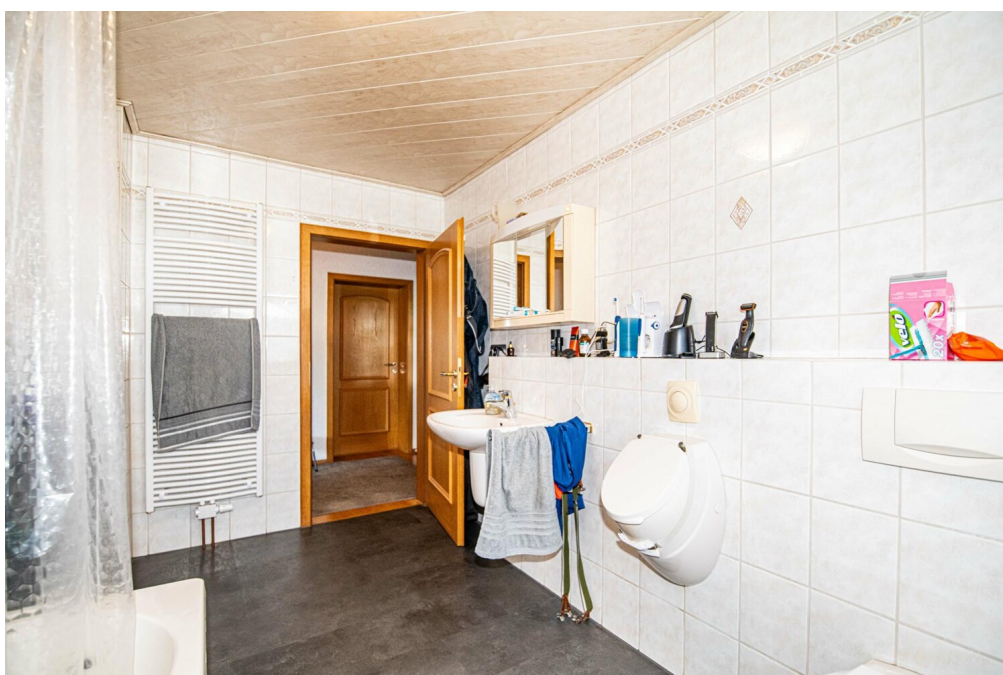
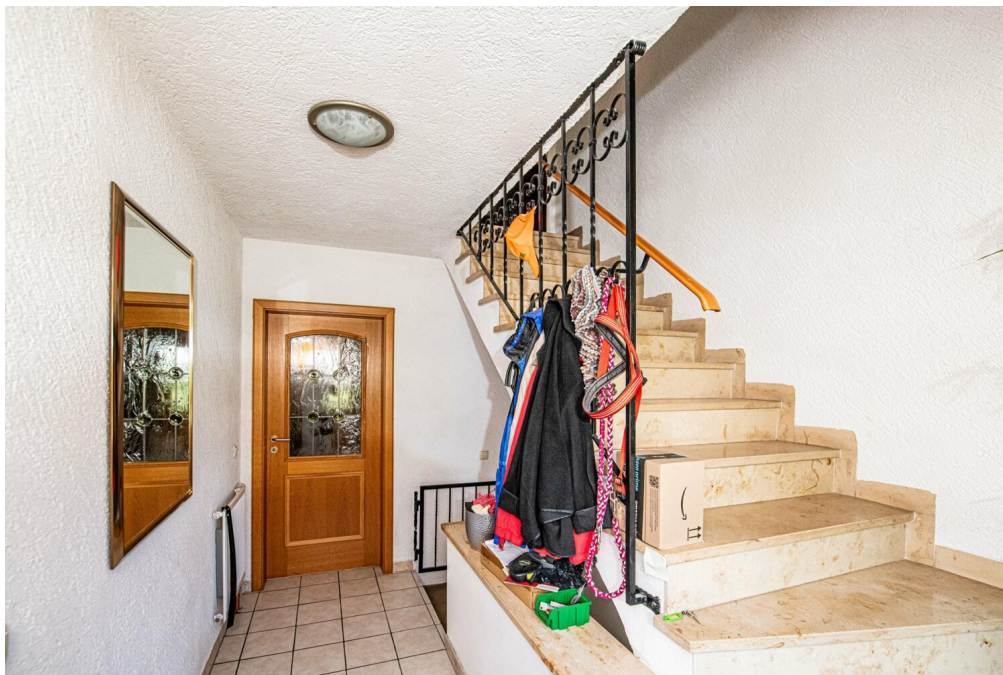
Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



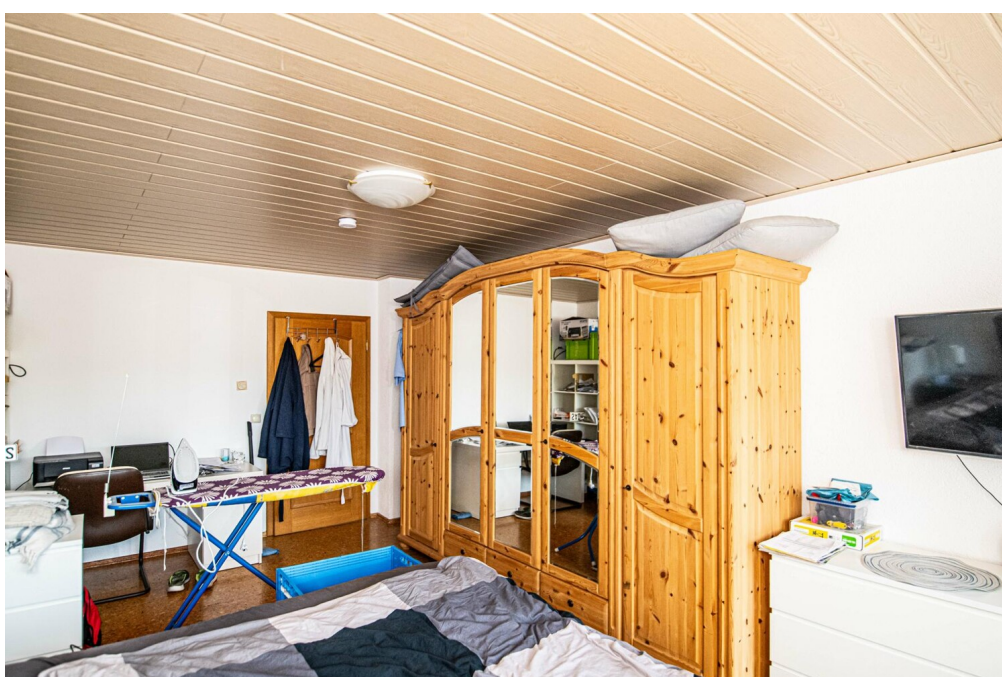
Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

The property



Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

A first impression

Willkommen in dieser vielseitigen Doppelhaushälfte in Wettzell bei Bad Kötzing. Die 1975 erbaute Immobilie bietet eine Wohnfläche von 107,58 m² auf einem großzügigen Grundstück von 1.679 m². Zwei attraktive Außenbezüge – der direkte Gartenzugang aus dem Kellergeschoss und ein Balkon im Erdgeschoss – schaffen zusätzlichen Lebensraum im Freien. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich den Mittelpunkt des Alltags. Eine separate Küche für kulinarische Entfaltung, ein helles Wohnzimmer zum Entspannen sowie ein Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort stehen zur Verfügung. Ein Bad mit Badewanne ergänzt diese Ebene.

Das Kellergeschoss erweitert den Nutz- und Wohnwert deutlich: Neben einem Badezimmer und dem Heizraum befinden sich hier zwei Zimmer mit direktem Zugang in den Garten – ideal als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereiche.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein praktischer Abstellraum sowie zwei weitere Zimmer. Ob Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – die flexible Grundrissstruktur ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte.

Die Garage bietet einen witterungsgeschützten Stellplatz und zusätzlichen Stauraum. Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Garten, Spiel- und Freizeitflächen. Darüber hinaus ist die Nahversorgung sehr gut: Ärzte, Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in Kürze erreichbar.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen sich vor Ort vom Potenzial dieser Doppelhaushälfte.

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

All about the location

Die Gemeinde Wettzell liegt vier Kilometer südöstlich von Bad Kötzing im Bayerischen Wald.

Bad Kötzing liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersberg 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

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

Other information

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.

Property ID: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

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