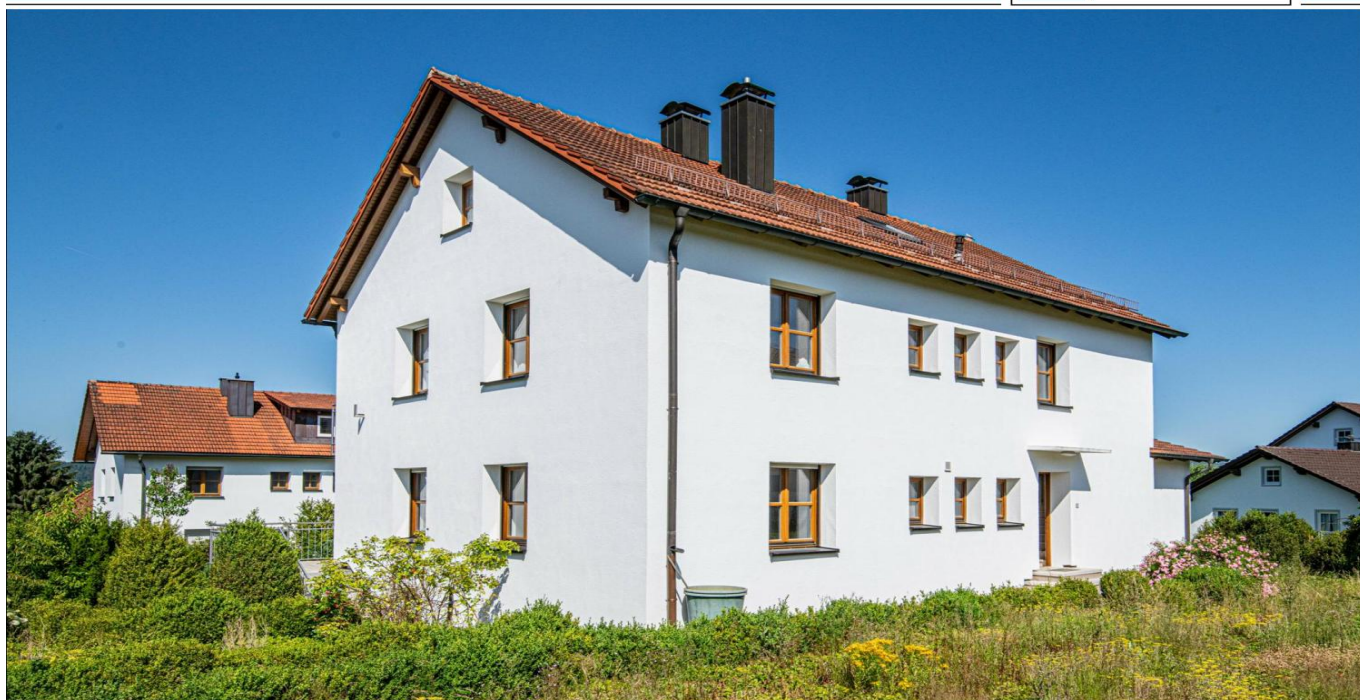


Kötzting

Vielseitiges Zuhause mit großem Garten und großzügigem Raumangebot

Número de propiedad: 25201050



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 209,18 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.249 m²

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

De un vistazo

Número de propiedad	25201050
Superficie habitable	ca. 209,18 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1968
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	335.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	03.07.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	136.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

La propiedad



Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

La propiedad



Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

La propiedad



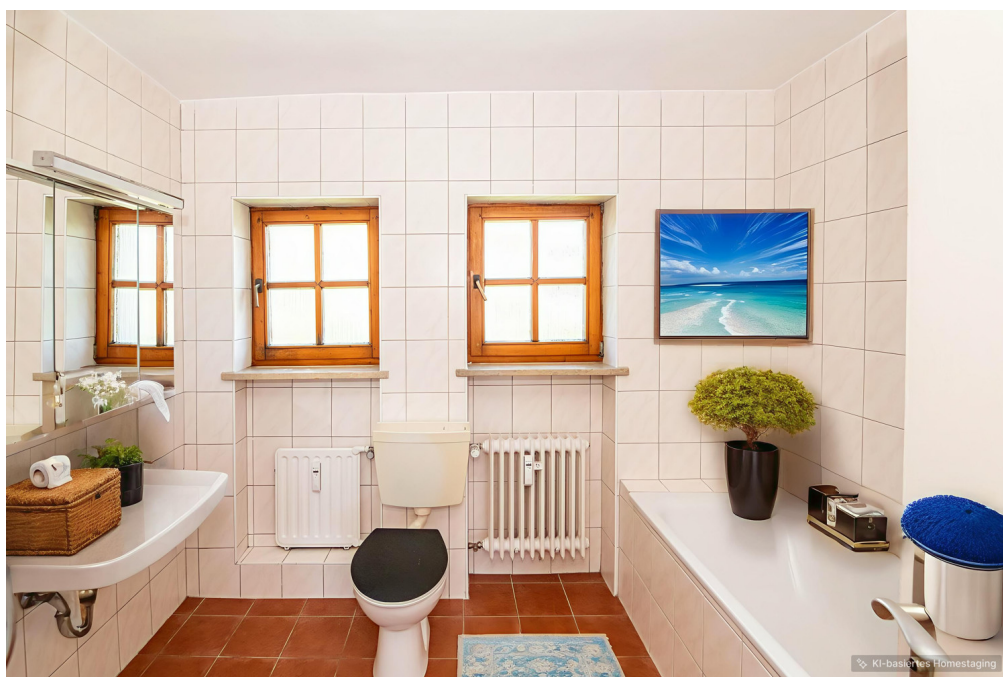
Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

La propiedad



Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

La propiedad



Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

Una primera impresión

Zum Verkauf steht ein geräumiges Mehrfamilienhaus, das 1968 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 209,18 m² und erstreckt sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1249 m². 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!

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.40 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25201050 - 93444 Kötzing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com