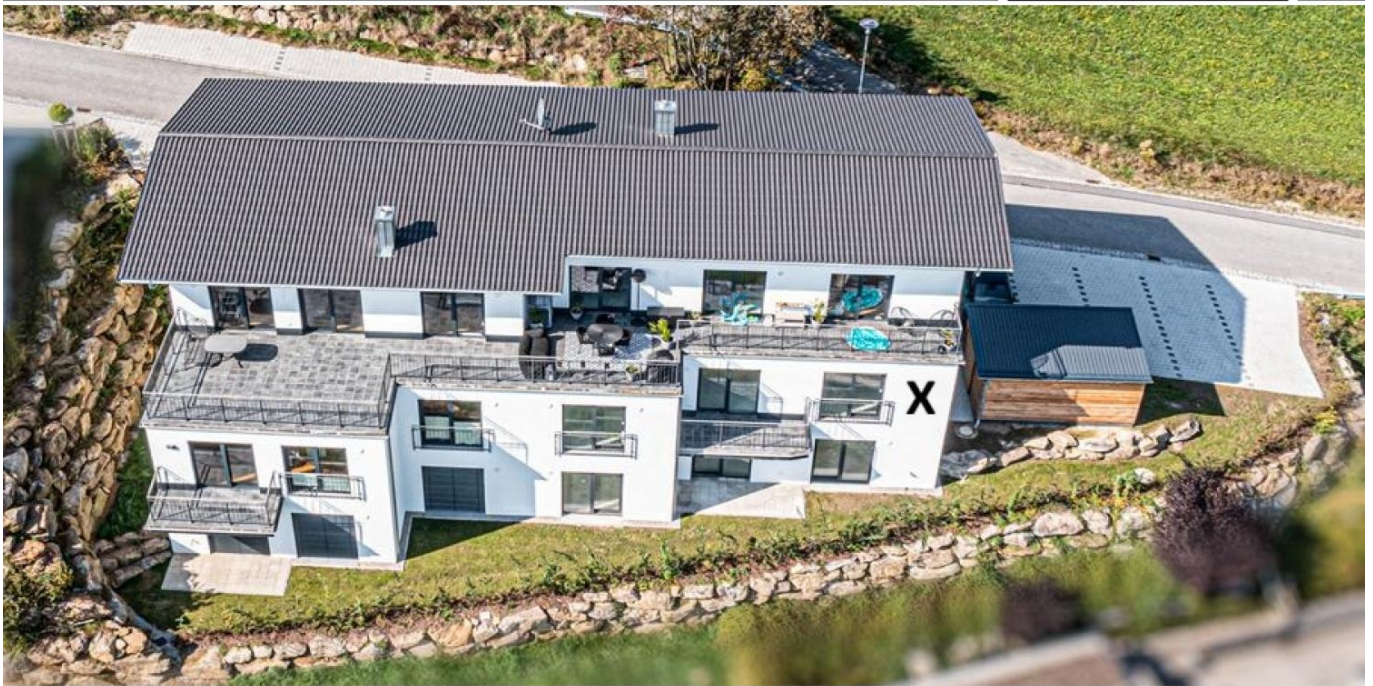


Bad Kötzing

# Appartement de 4 pièces, construction neuve en plein centre-ville

CODE DU BIEN: 22201043



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

**PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 103,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22201043
Surface habitable	ca. 103,6 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	340.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Balcon

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	14.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2032	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



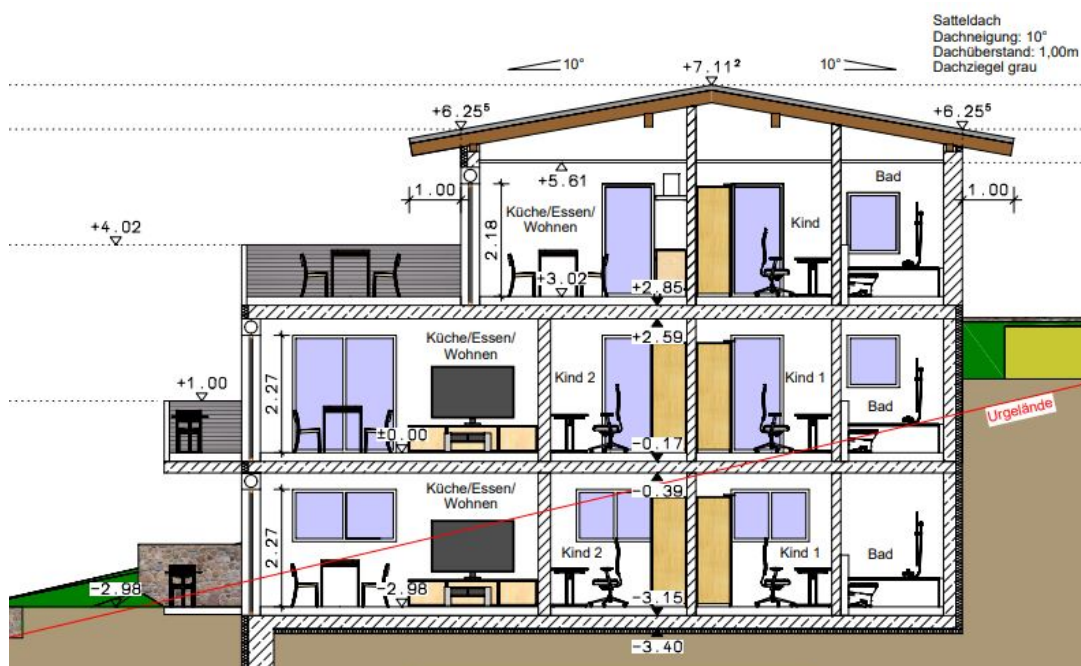
CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



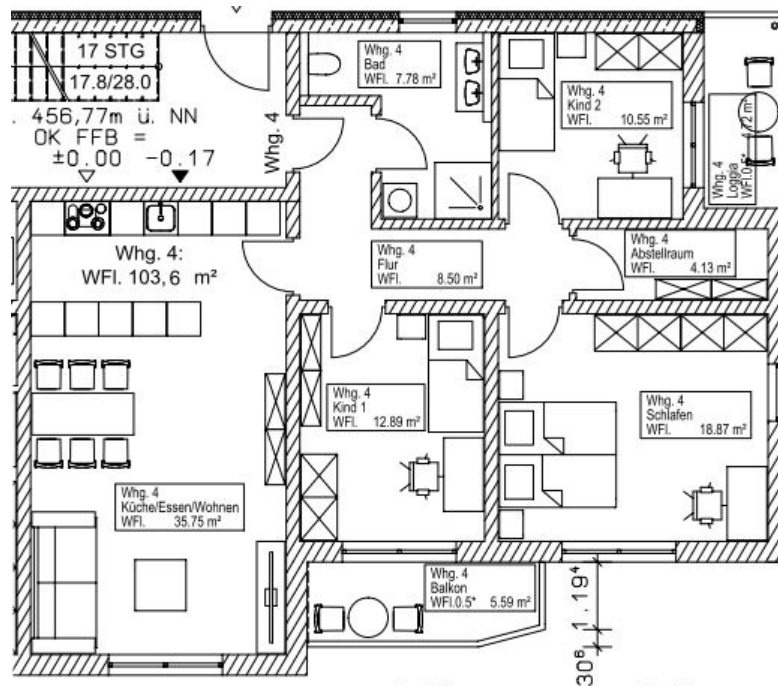
CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

# La propriété



CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

## Une première impression

Six nouveaux appartements en copropriété, construits selon les normes d'efficacité énergétique KfW 55 EE, seront achevés d'ici l'automne 2024 dans un emplacement privilégié à Bad Kötzing. Certains offrent une vue panoramique imprenable. L'architecture est moderne, lumineuse et accueillante. Des palettes de couleurs harmonieuses, des lignes épurées, des matériaux de haute qualité et un agencement exclusif et soigneusement pensé se conjuguent pour créer une expérience de vie unique. L'appartement de quatre pièces d'environ 104 m<sup>2</sup> est accessible par ascenseur. En entrant, le couloir dessert directement les pièces suivantes : une salle de bains avec lumière naturelle, douche et WC ; deux chambres d'enfants ; un débarras ; la suite parentale ; et le vaste espace de vie ouvert, lumineux et aéré, comprenant salon, salle à manger et cuisine. Un balcon et une loggia, offrant chacun une vue dégagée, complètent cet espace de vie. Une cheminée est prévue dans le séjour/salle à manger pour l'installation éventuelle d'un poêle à bois ou à granulés. Tous les appartements sont équipés d'un chauffage au sol. Concernant les matériaux intérieurs (carrelage, parquet ou revêtement de sol vinyle, portes intérieures et équipements sanitaires), des échantillons peuvent être sélectionnés parmi une gamme prédéfinie. Des stores vénitiens électriques seront installés pour moduler l'ombrage. Les équipements sanitaires proviennent de fabricants renommés tels que Grohe et Geberit. Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-eau. L'ensemble du complexe résidentiel privilégie une construction écoénergétique. On y trouve notamment des fenêtres en aluminium à triple vitrage isolant et une structure en briques pleines. Une place de parking extérieure est incluse dans le prix d'achat. Venez constater par vous-même et prenez rendez-vous pour une visite.

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

## **Détails des commodités**

**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**

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

## **Tout sur l'emplacement**

**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**

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzting**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 22201043 - 93444 Bad Kötzing**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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