

Bad Kötzing

# Immeuble neuf - Appartement de 4 pièces avec jardin

CODE DU BIEN: 22201050



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

**PRIX D'ACHAT: 345.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 115,99 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 22201050 - 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>22201050</b>
Surface habitable	<b>ca. 115,99 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Disponible à partir du	<b>17.12.2025</b>
Pièces	<b>4</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>2023</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre</b>

Prix d'achat	<b>345.000 EUR</b>
Type	<b>Etage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Première occupation</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Cheminée, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	13.92 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	2022

CODE DU BIEN: 22201050 - 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



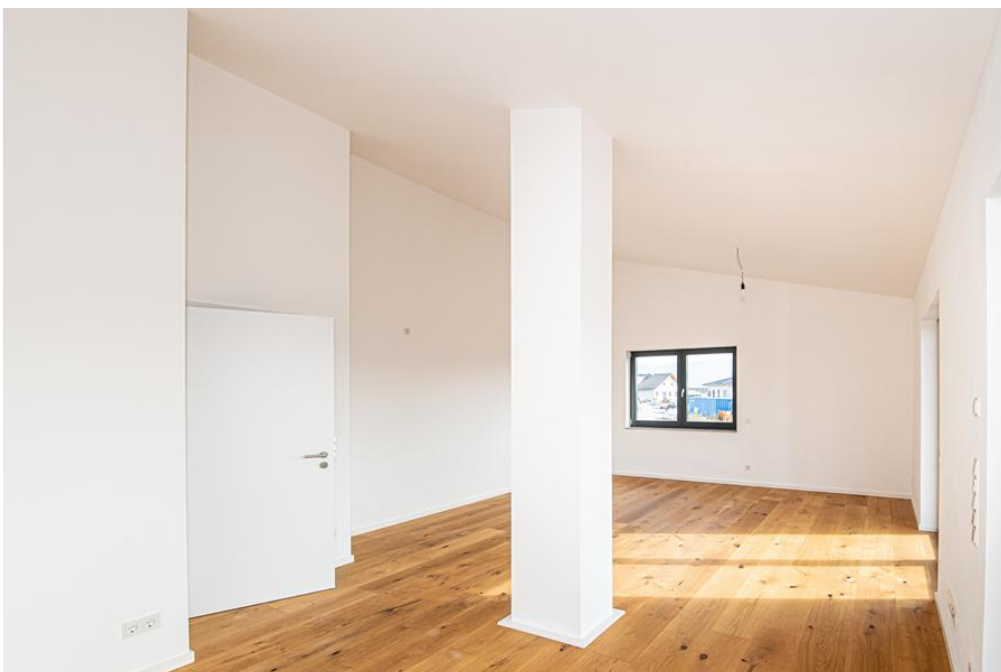
CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## La propriété



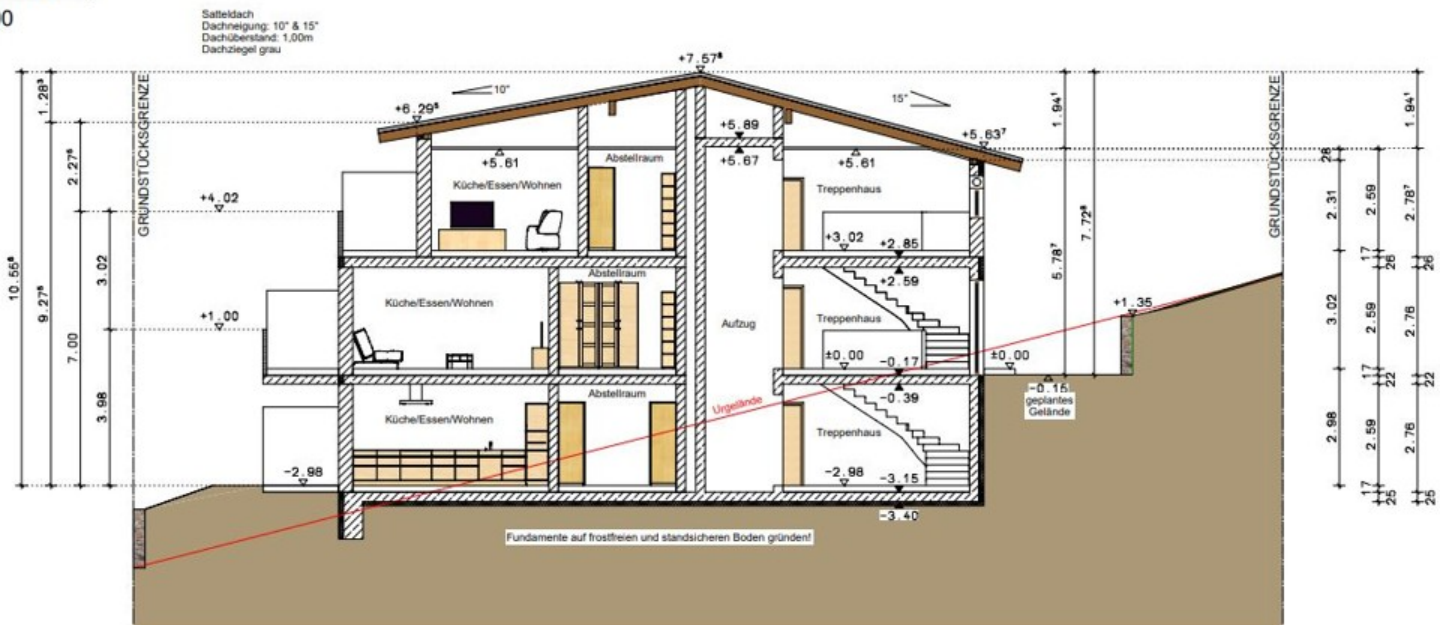
CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

# La propriété



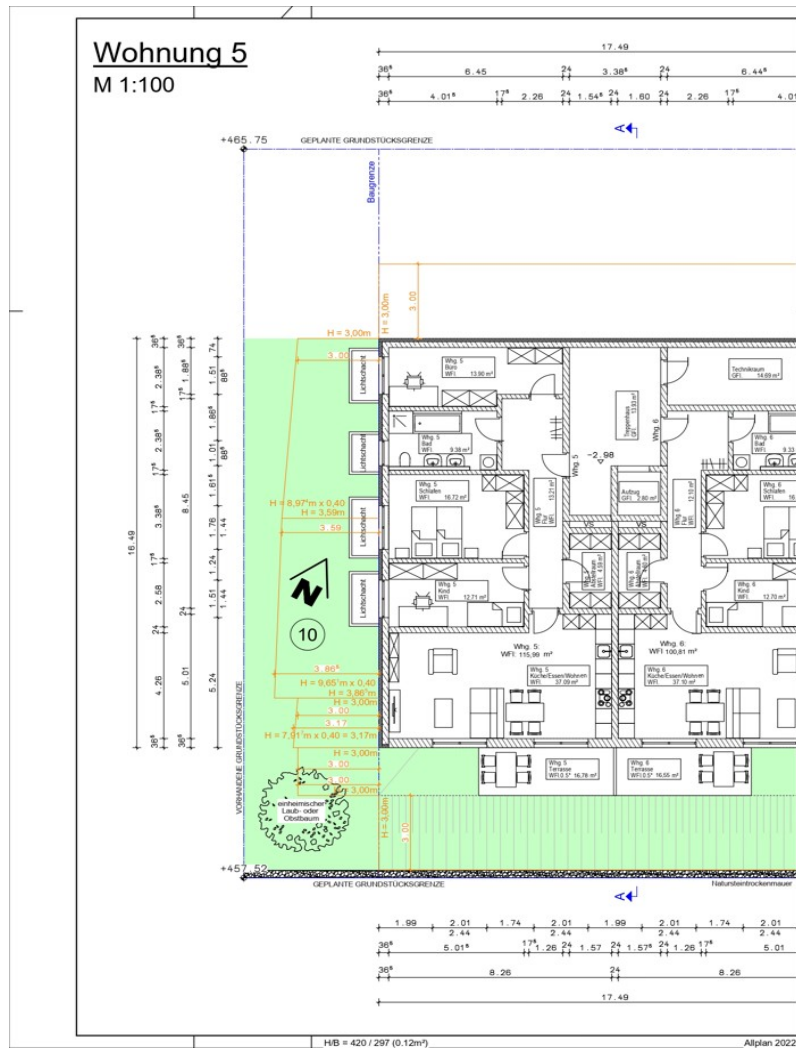
## Schnitt A - A

1:100



CODE DU BIEN: 22201050 - 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## Une première impression

D'ici l'automne 2024, six nouveaux appartements en copropriété, construits selon les normes d'efficacité énergétique KfW 55 EE, seront achevés dans un emplacement privilégié à Bad Kötzing, au sein du quartier résidentiel très prisé « Am Schinderbuckel ». Certains offrent une vue panoramique imprenable. La construction est bien avancée ; prenez rendez-vous pour une visite et découvrez-les par vous-même. L'architecture est moderne, lumineuse et accueillante. Des palettes de couleurs harmonieuses, des lignes épurées, des matériaux de haute qualité et un plan d'aménagement exclusif et bien conçu créent une expérience de vie unique. L'appartement de 4 pièces d'environ 116 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée, est accessible par l'escalier ou par ascenseur (sans obstacle). Il comprend : une salle de bains avec lumière naturelle, douche, baignoire et WC ; trois chambres ; un cellier ; et un espace de vie ouvert, lumineux et aéré, comprenant salon, salle à manger et cuisine. Une terrasse spacieuse avec un petit jardin complète cet espace de vie. Une cheminée ou un poêle à granulés peut être installé sur demande. Un conduit de cheminée central est déjà en place. Tous les appartements sont équipés d'un chauffage au sol. Les matériaux de finition intérieure (carrelage, parquet ou revêtement de sol vinyle, portes intérieures et équipements sanitaires) peuvent être choisis individuellement parmi une gamme prédéfinie, selon vos préférences. Des stores extérieurs électriques seront installés pour la protection solaire. Les équipements sanitaires seront fournis par des fabricants renommés tels que Grohe et Geberit. Le chauffage, écoénergétique, est assuré par une pompe à chaleur air-eau. L'ensemble du complexe privilégie une construction écoénergétique. On peut citer, par exemple, les fenêtres à triple vitrage en aluminium, la construction en briques pleines et la ventilation décentralisée. Une place de parking extérieure est incluse dans le prix d'achat.

**CODE DU BIEN: 22201050 - 93444 Bad Kötzing**

## **Détails des commodités**

**Die Bilder von Innen dienen als Beispielbilder:**

**UG**

**Wohnung Nr. 5**

- **Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik**
- **Sanitäreinrichtungen namhafter Hersteller**
- **großzügige Terrasse mit Gartenanteil**
- **hochwertige Fliesen und Parkettböden**
- **Armaturen Grohe, Hansgrohe**
- **moderne Raffstoreanlagen**
- **Abstellraum**

**CODE DU BIEN: 22201050 - 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 das Prädikat "Kneippkurort" verliehen und im Jahre 2005 erfolgte die Ernennung zum „Kneippheilbad“, damit einhergehend die Namensänderung in „Bad Kötzing“.**

**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: 22201050 - 93444 Bad Kötzting**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2032.

Endenergiebedarf beträgt 13.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

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: 22201050 - 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)**