

Kötz / Großkötz

Gepflegte Wohnung mit 2 Balkonen und 2 Stellplätzen

CODE DU BIEN: 25450030



PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 59 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

- 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: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25450030	Prix d'achat	215.000 EUR
Surface habitable	ca. 59 m ²	Type	Attique
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1997	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2028	Consommation finale d'énergie	102.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

La propriété



CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

La propriété



CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

La propriété

Björn Pampuch M.A.
DEKRA zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung - D1
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Matthias Hippe
Geprüfter freier Sachverständiger
für Immobilienbewertung (WertCert®)
Immobilienmakler (IHK)
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

Agnes Fischer
Immobilienmaklerin (IHK)
INNENDIENST

Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg

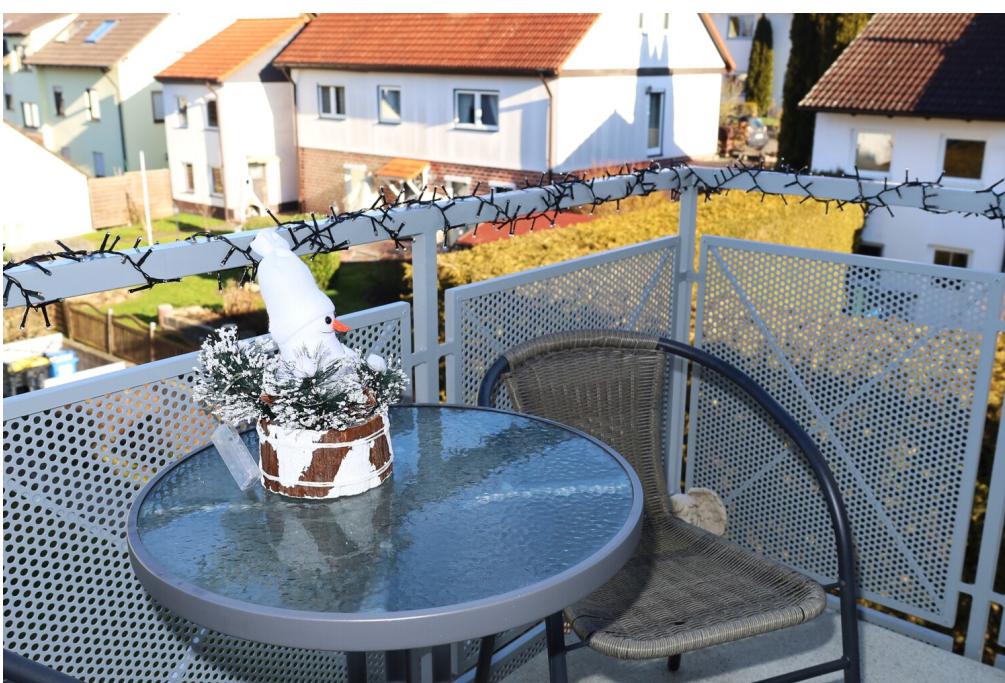
Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

La propriété



CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:
Telefon: 08222 – 9951 951

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

La propriété



CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Plans d'étage



Dachgeschoß

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

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: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Une première impression

In einer ruhigen, ortsrandnahmen Wohnlage in Großkötz präsentiert sich diese Dachgeschosswohnung als gelungene Kombination aus durchdachter Raumökonomie und angenehmer Wohnqualität. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss einer 1997 in massiver Bauweise errichteten kleinen Wohnanlage und überzeugt durch einen sehr guten Erhaltungszustand. Im Augenblick wird lediglich eine Undichtigkeit im Kellerbereich beseitigt. Besonders: Diese Wohnung hat zwei Balkone sowie einen Tiefgaragenstellplatz und einen Außenstellplatz, die bereits im Kaufpreis enthalten sind. Die Nähe zum Legoland erhöht die Attraktivität für Kapitalanleger.

Raumaufteilung

Herzstück der rund 59?m² großen Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie über eine zweiflügelige Glastür direkt auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, der besonders in den Abendstunden eine ideale Atmosphäre zur Entspannung bietet. Ein zweiter Balkon ist sowohl vom quadratisch geschnittenen Schlafzimmer als auch von der Küche aus begehbar – ein seltener Vorzug, der für ein angenehmes Raumklima und flexible Nutzungsmöglichkeiten sorgt. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Duschwand und einen Anschluss für die Waschmaschine. Ein praktisch geschnittener Eingangsflur verbindet alle Räumlichkeiten miteinander.

Ausstattung und technische Details

Die Wohnung befindet sich technisch wie optisch auf einem zeitgemäßen Stand. Im Jahr 2025 wurden die beiden Balkone umfassend saniert. Die Gasheizung wurde im Jahr 2020 erneuert. Es gibt einen Internetanschluss mit bis zu 100 Mbit sowie eine Haussatellitenanlage.

Stellplätze und Stauraum

Zur Wohnung gehören ein Stellplatz in der 2018 sanierten Tiefgarage sowie ein Außenstellplatz, der von der Wohnung aus direkt einsehbar ist. Beide Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten. Ein eigenes Kellerabteil mit separater Stromversorgung bietet zusätzlichen Stauraum.

Fazit

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage und präsentiert sich in einem guten Erhaltungs- und Pflegezustand. Zu den Besonderheiten zählen zwei Balkone, eine erneuerte Heizungsanlage als solide energetische Basis sowie zwei Stellplätze. Ob zur



VON POLL
REAL ESTATE

Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Dachgeschosswohnung im Einzugsgebiet von Ulm und Augsburg bietet eine substanzstarke und wertstabile Investition.

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Détails des commodités

- + Baujahr 1997
- + ca. 59 m² Wohnfläche
- + 2 Balkone (2025 saniert)
- + Tageslichtbad
- + Tiefgaragenstellplatz und Außenstellplatz im Preis inbegriffen
- + Kellerabteil mit Stromversorgung
- + Tiefgarage 2018 komplett saniert
- + Gasheizung 2020 erneuert
- + vom Eigentümer bewohnt, freiwerdend

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Kötz liegt unmittelbar südlich der Großen Kreisstadt Günzburg in Bayerisch-Schwaben. Sie gliedert sich in die Teilgemeinden Großkötz, Kleinkötz und Ebersbach. Sitz der Gemeindeverwaltung ist Großkötz.

Kötz ist malerisch eingebettet in die idyllische Landschaft des unteren Günztals. Der Ort profitiert sehr von seiner unmittelbaren Nähe zur Stadt Günzburg mit ihrer ausgezeichneten Infrastruktur und zur Autobahn A8. Die Gemeinde bietet ein rundum angenehmes Wohngefühl. Besonders für Outdoor-Aktivitäten finden sich beste Bedingungen unmittelbar vor der Haustür. Die Dorfgemeinschaft wird von einem aktiven Vereinsleben getragen, lässt aber auch Freiheit für ein ungezwungenes Miteinander.

Für die Kleinsten gibt es zwei Kindergärten, die Grundschule befindet sich im Hauptort. Die weiterführenden Schulen in Günzburg und Wettenhausen sind mit dem Bus und der Bahn bestens erreichbar. In Kötz gibt es Hausärzte, Zahnärzte und eine Apotheke. Eine Bäckerei, einige Gewerbebetriebe sowie mehrere beliebte Gaststätten erhöhen die Attraktivität des beliebten Wohnortes deutlich – und Günzburg mit seiner ausgezeichneten Infrastruktur ist nur etwa fünf Kilometer entfernt. Dort gibt es alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine ausgezeichnete ärztliche Versorgung, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, attraktive Sportstätten, ein breites gastronomisches Angebot und nicht zuletzt ein gut ausgestattetes Krankenhaus.

Kötz ist über Bus, Bahn und Flexibus gut ins öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Mit dem Auto, aber auch mit dem Fahrrad, ist der Günzburger Bahnhof an der Hauptstrecke Ulm-Augsburg schnell erreicht. Die Auffahrt zur Autobahn A8 ist nur wenige Kilometer entfernt. Damit sind Augsburg und Ulm, München und Stuttgart in bequemer Reichweite.

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

Contact

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

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau

Tel.: +49 8222 - 99 51 951

E-Mail: guenzburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com