

Kötz / Großkötz

Gepflegte Wohnung mit 2 Balkonen und 2 Stellplätzen

????????? ??????????: 25450030



????? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 59 m² • ??????: 2

??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ?? ?????

???????? ? ?????????	25450030	???? ? ?????	215.000 EUR
???????????	ca. 59 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
?????????? ? ?? ??????????	1		
??????????	1	???? ? ?????????????	2025
???? ? ?????????????	1997	????????? ??????????????	???????
????? ? ?????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ??????? ?????????	??????	?????????????? ????????, ??????????

??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	102.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.11.2028	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	D
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

??????? ???????? : 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ????????



??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ????????



??????? ?????????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ????????



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



??????? ???????? : 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ????????



??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

www.von-poll.com

??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

?? ????????



???????? ??: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

??????



Dachgeschoss

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

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????.

??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

??? ?????? ?????????

In einer ruhigen, ortsrandnahen 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 59m² 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

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

??????? ?????????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

???????????????? ???? ?????????

- + 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

??????? ?????????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

????? ?????????????

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 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.

??????? ?????????: 25450030 - 89359 Kötz / Großkötz

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com