

Bad Kötzing

# Nuovo appartamento di 3 locali in posizione centrale

Codice oggetto: 22201041



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98,6 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	22201041	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 98,6 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	1	Stato dell'immobile	Prima occupazione
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune
Bagni	1		
Anno di costruzione	2024		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	14.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.01.2032	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà



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



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

Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà



**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## La proprietà



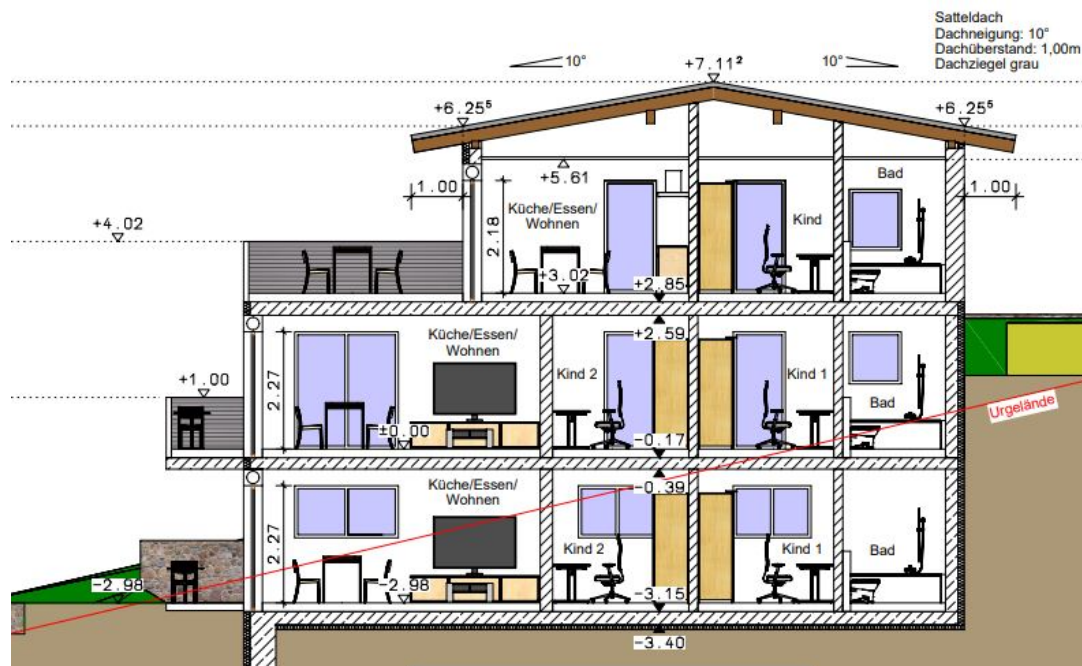
Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## La proprietà





**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## Una prima impressione

Sei nuovi appartamenti, costruiti secondo gli standard di efficienza energetica KfW 55 EE, saranno completati entro l'autunno del 2024 in una posizione privilegiata a Bad Kötzing. Alcuni offrono una vista panoramica ininterrotta. L'architettura è moderna, luminosa e accogliente. Accostamenti cromatici accattivanti e linee pulite, materiali di alta qualità e una disposizione esclusiva e studiata nei minimi dettagli si combinano per creare un'esperienza abitativa unica. Il trilocale di circa 99 m<sup>2</sup> è raggiungibile tramite ascensore. Entrando nell'appartamento, il corridoio conduce direttamente ai seguenti ambienti: un bagno con doccia e WC, una camera per bambini, un ripostiglio, una camera da letto principale e la luminosa zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. L'ampia terrazza e il giardino adiacente invitano al relax. Nella zona giorno/pranzo è presente un camino per l'eventuale installazione di una stufa a legna o a pellet. Tutte le unità sono dotate di riscaldamento a pavimento. Per quanto riguarda i materiali interni (piastrelle, parquet o pavimenti in vinile, porte interne e sanitari), è possibile scegliere tra una gamma predefinita di campioni. Verranno installate tende veneziane elettriche per l'ombreggiamento. I sanitari provengono da produttori rinomati come Grohe e Geberit. Il riscaldamento è fornito da una pompa di calore ad aria. L'intero complesso residenziale privilegia l'efficienza energetica. Tra gli esempi figurano finestre in alluminio con triplo isolamento termico e muratura in mattoni pieni. Un posto auto esterno è incluso nel prezzo di acquisto. Verificate di persona e fissate un appuntamento per una visita.

**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## **Dettagli dei servizi**

**UG**

**Wohnung Nr. 2**

- **Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik**
- **separate Abstellmöglichkeit für Fahrräder**
- **Sanitäreinrichtungen Villeroy und Boch**
- **hochwertige Fliesen und Parkettböden**
- **Terrasse mit eigenem Gartenanteil**
- **Armaturen Grohe, Hansgrohe**
- **moderne Raffstoreanlagen**

**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## **Tutto sulla posizione**

**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

**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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