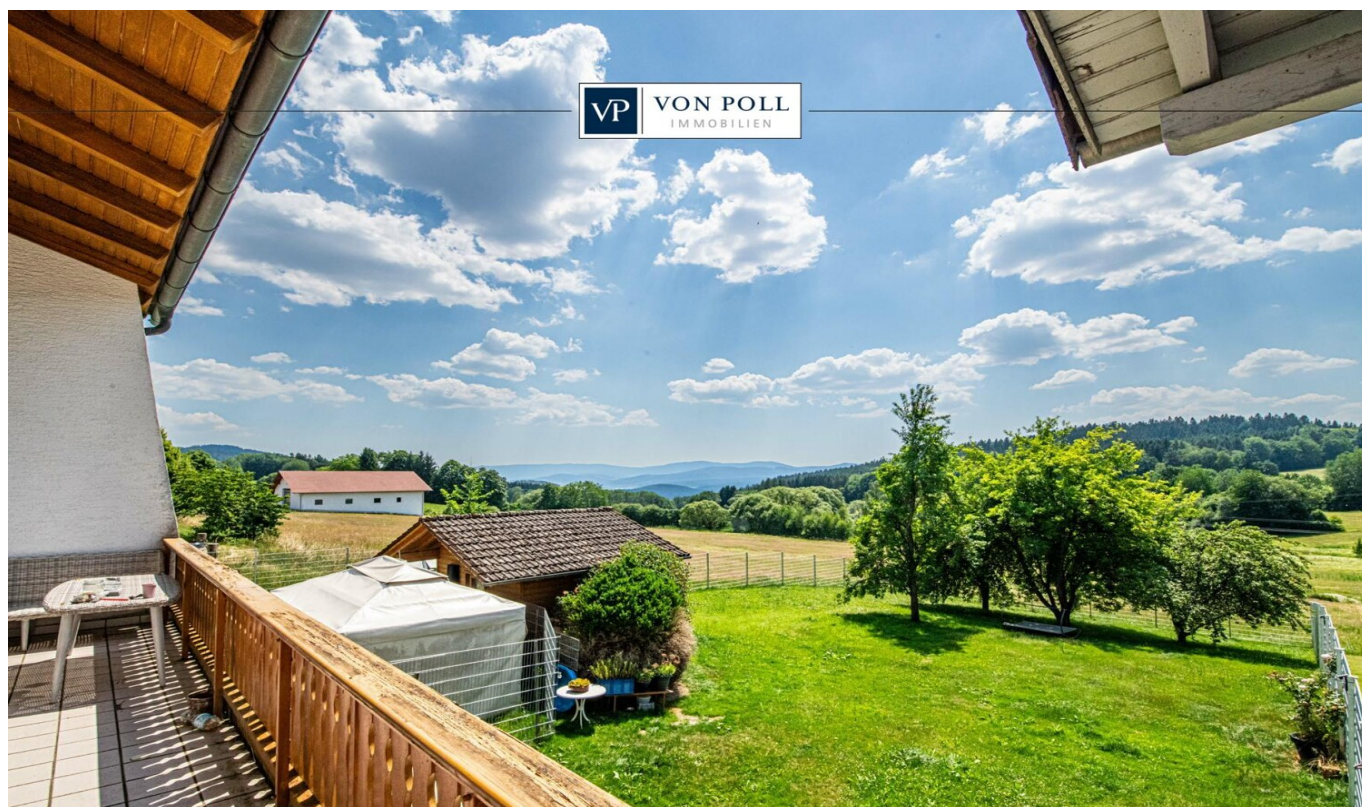


Bad Kötzting / Wettzell

Großzügige Doppelhaushälfte mit Blick ins Grüne und großem Grundstück

Codice oggetto: 26201046



PREZZO D'ACQUISTO: 289.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107,58 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.679 m²

Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

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

Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26201046
Superficie netta	ca. 107,58 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	289.900 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 18 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

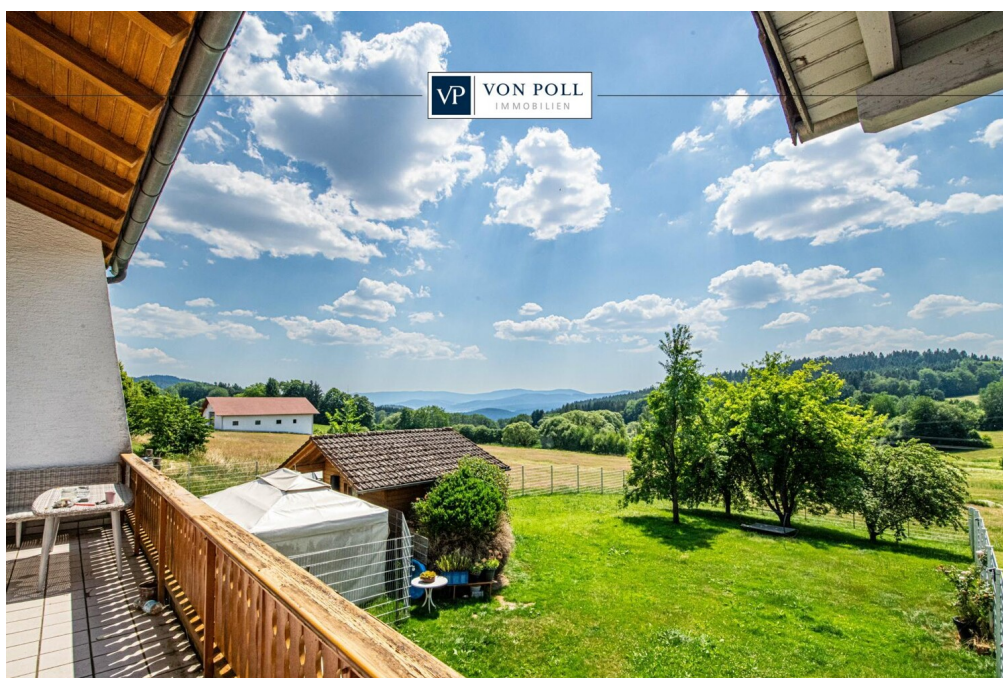
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Pellet
Certificazione energetica valido fino a	14.07.2036
Fonte di alimentazione	Pellet

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	108.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2024

Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



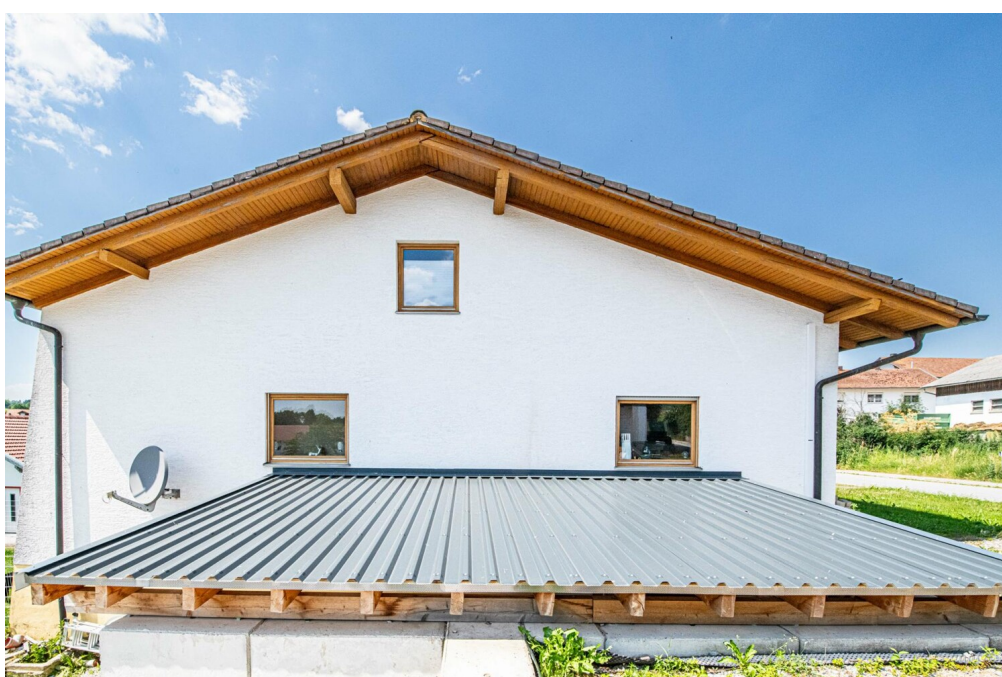
Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

La proprietà



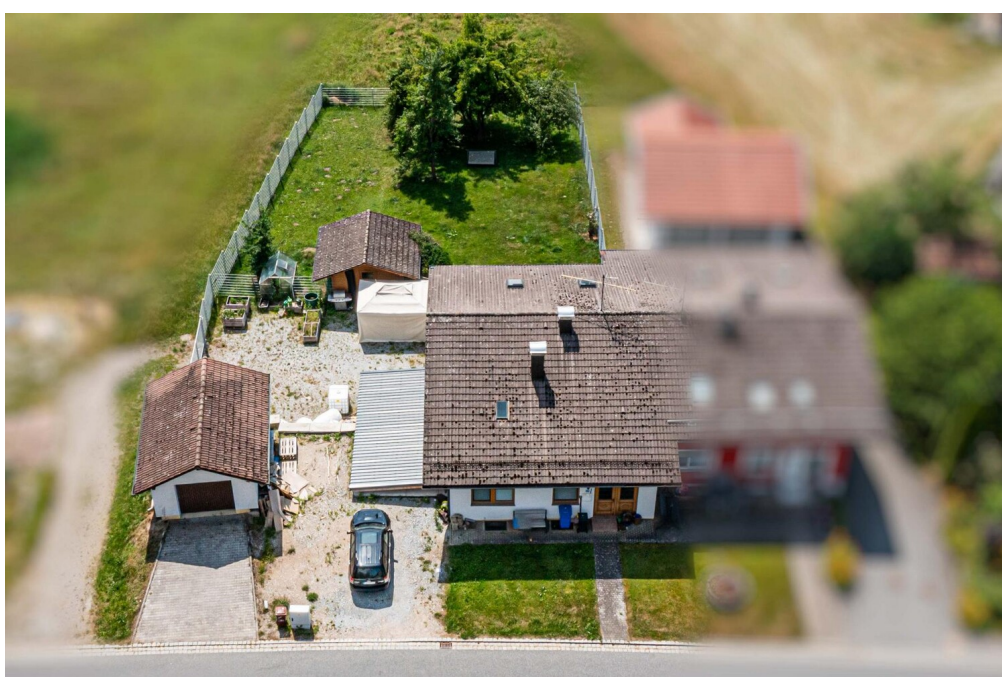
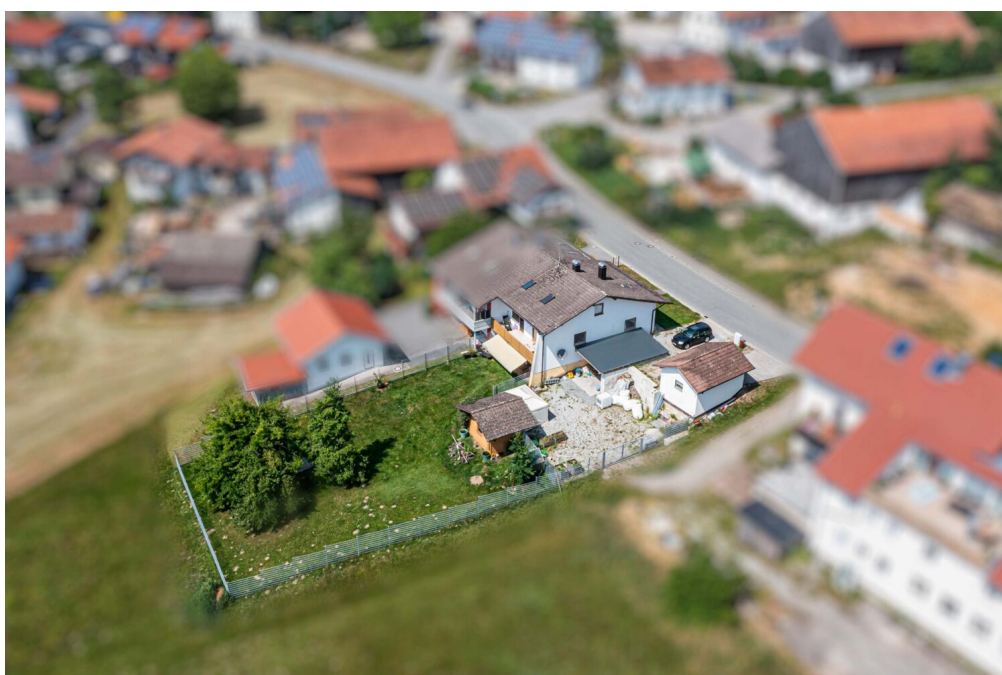
Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



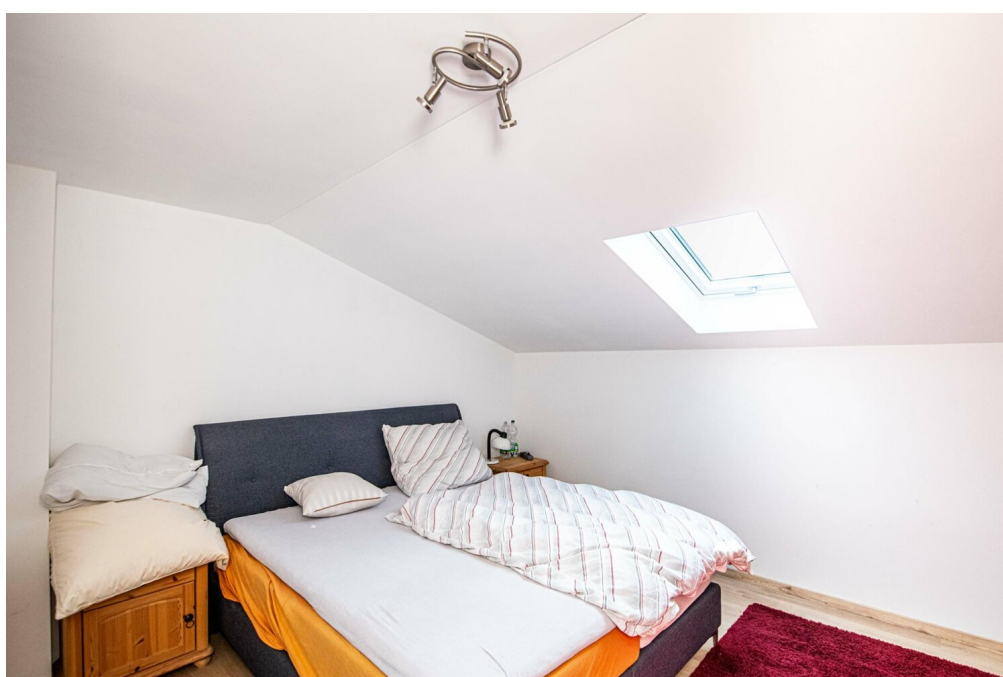
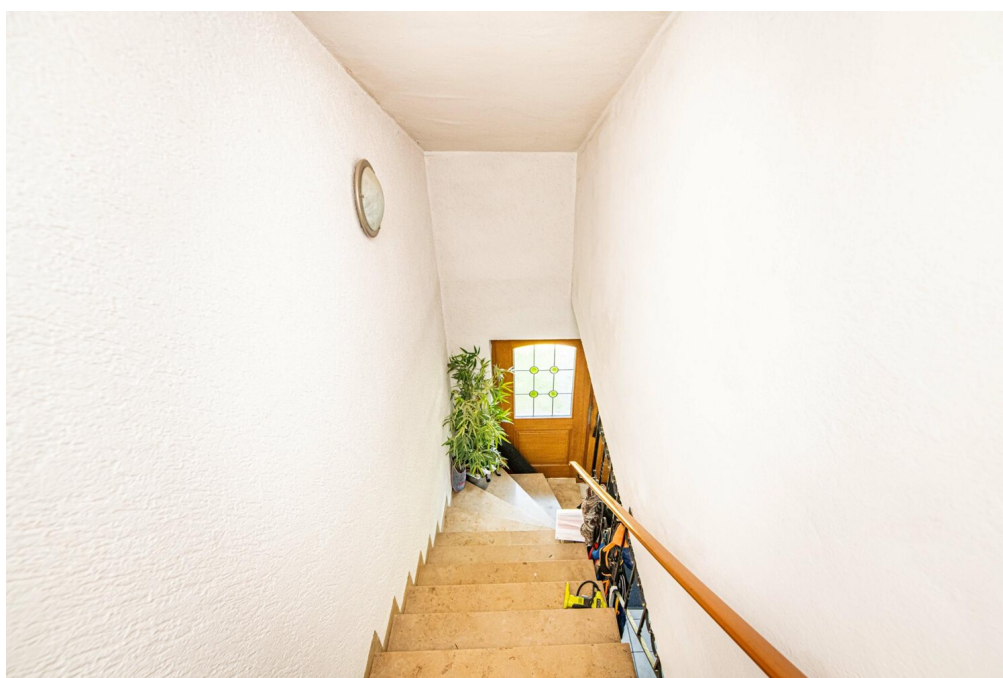
Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



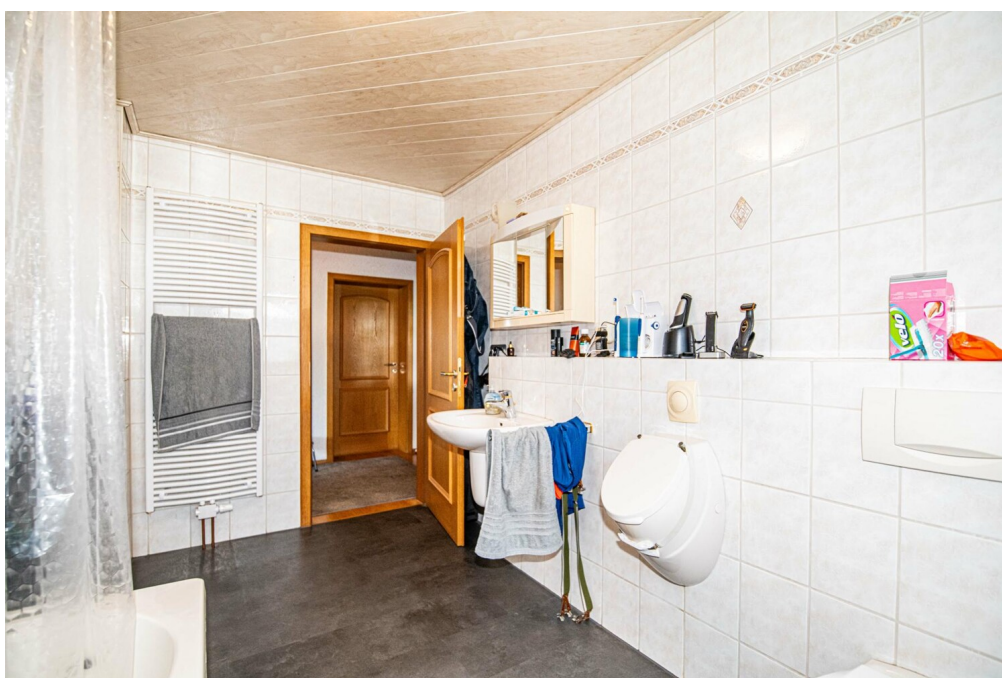
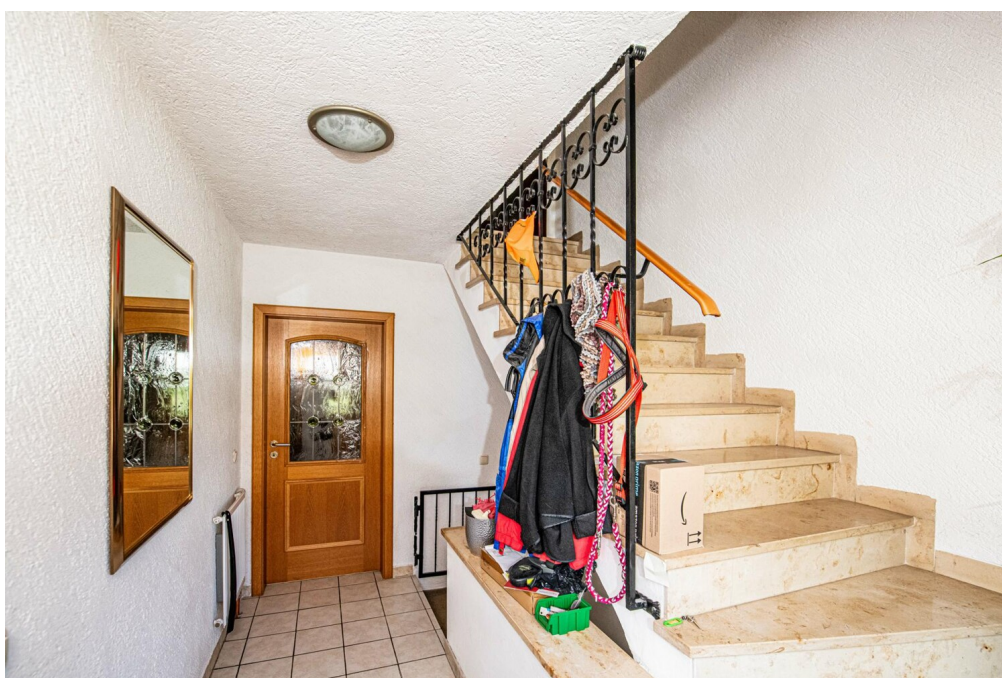
Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



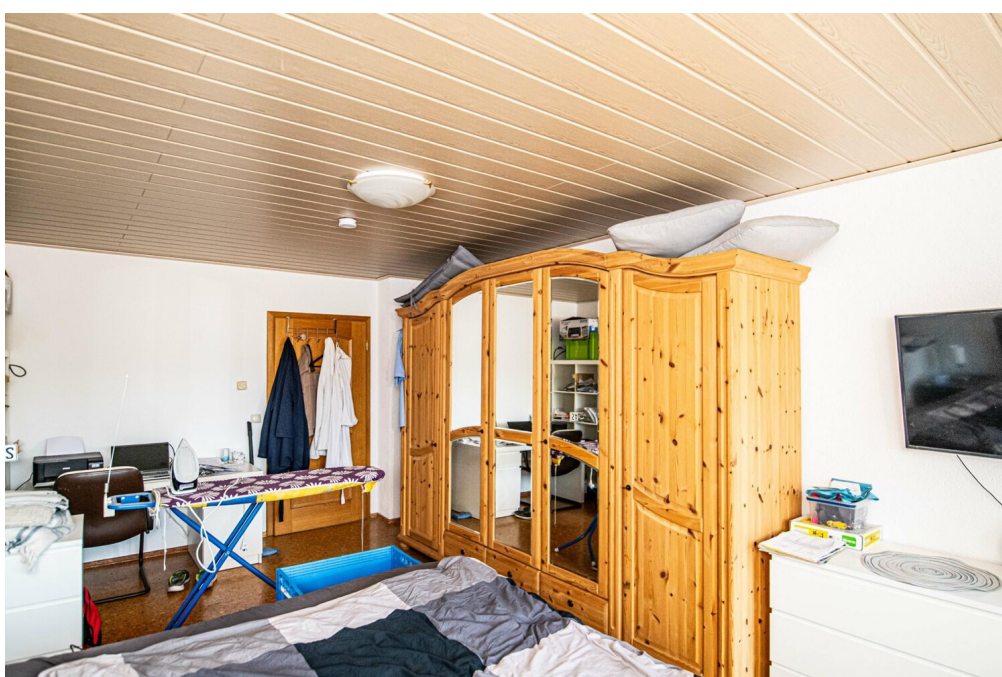
Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



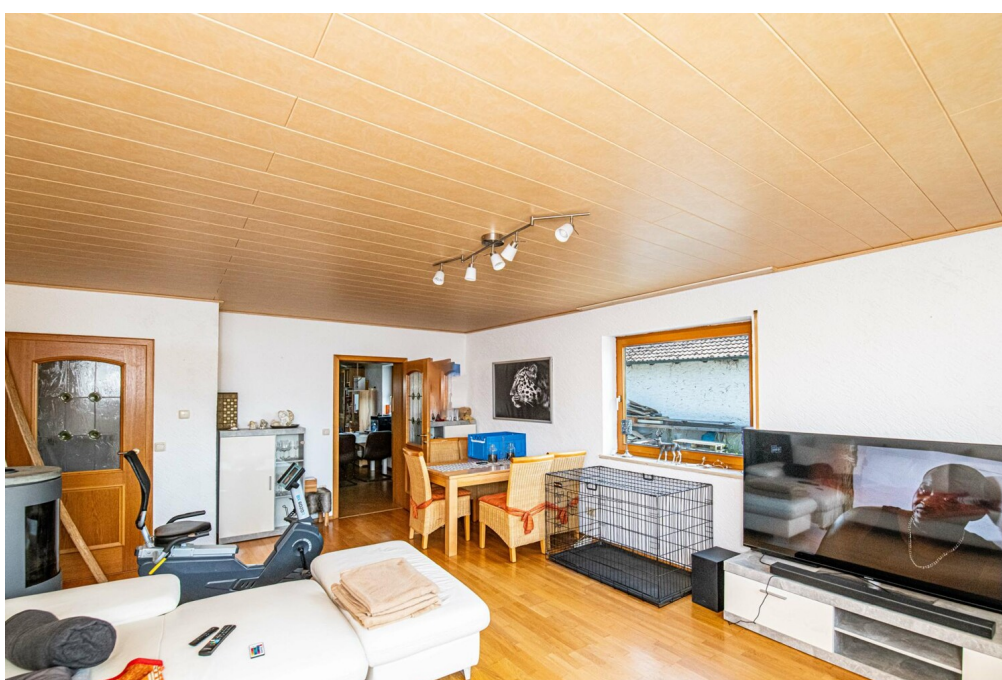
Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzting / Wettzell

La proprietà



Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

Una prima impressione

Willkommen in dieser vielseitigen Doppelhaushälfte in Wettzell bei Bad Kötzing. Die 1975 erbaute Immobilie bietet eine Wohnfläche von 107,58 m² auf einem großzügigen Grundstück von 1.679 m². Zwei attraktive Außenbezüge – der direkte Gartenzugang aus dem Kellergeschoss und ein Balkon im Erdgeschoss – schaffen zusätzlichen Lebensraum im Freien. Eine Garage rundet das Angebot ab.

Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich den Mittelpunkt des Alltags. Eine separate Küche für kulinarische Entfaltung, ein helles Wohnzimmer zum Entspannen sowie ein Schlafzimmer als ruhiger Rückzugsort stehen zur Verfügung. Ein Bad mit Badewanne ergänzt diese Ebene.

Das Kellergeschoss erweitert den Nutz- und Wohnwert deutlich: Neben einem Badezimmer und dem Heizraum befinden sich hier zwei Zimmer mit direktem Zugang in den Garten – ideal als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsbereiche.

Im Dachgeschoss erwarten Sie ein praktischer Abstellraum sowie zwei weitere Zimmer. Ob Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – die flexible Grundrissstruktur ermöglicht vielseitige Nutzungskonzepte.

Die Garage bietet einen witterungsgeschützten Stellplatz und zusätzlichen Stauraum. Das weitläufige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Garten, Spiel- und Freizeitflächen. Darüber hinaus ist die Nahversorgung sehr gut: Ärzte, Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in Kürze erreichbar.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen sich vor Ort vom Potenzial dieser Doppelhaushälfte.

Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Wettzell liegt vier Kilometer südöstlich von Bad Kötzing im Bayerischen Wald.

Bad Kötzing liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersberg und den Regentalauen. Im Jahre 1995 wurde Kötzing zum Kneippkurort und 2005, einhergehend mit der Namensänderung in Bad Kötzing, zum Kneipenheilbad. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bad Kötzing zahlreich vorhanden.

In Bad Kötzing befinden sich:

- Sportplätze: zwei Fußballplätze, Basketball, Tennis
 - Krankenhäuser, Reha-Kliniken, Ärzte, Apotheken
 - Gymnasium, Realschule, Mittelschule
 - Sparkasse, Raiffeisenbank, VR-Bank
 - Berufsfachschule für Altenpflege
 - Modekaufhaus, Sportkaufhaus
 - Supermärkte und Discounter
 - Aqacur Badewelt und Sauna
 - Grundschule, Kindergarten
 - Einrichtungshaus
 - Spielbank
 - Tankstelle
 - Kurpark
- und vieles mehr!

In Bad Kötzing gibt es auch noch viele kulturelle Angebote wie das bekannteste der Pfingstritt, verschiedene Konzerte im Kurpark , oder eine Vielzahl von Veranstaltungen der örtlichen Vereine.

Entfernungen:

- Cham: ca. 17 km
- Viechtach: ca. 13 km
- Straubing: ca. 50 km

Codice oggetto: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

Ulteriori informazioni

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: 26201046 - 93444 Bad Kötzing / Wettzell

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com