

**Kötzting**

# Ein Zuhause für Generationen. Ein Grundstück voller Möglichkeiten.

*Codice oggetto: 26201082*



**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310,8 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.702 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

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

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26201082                 |
| Superficie netta    | ca. 310,8 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione             |
| Vani                | 8                        |
| Camere da letto     | 5                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1982                     |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage               |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 490.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                    |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>03.07.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>127.60 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>2002</b>                                |

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## La proprietà



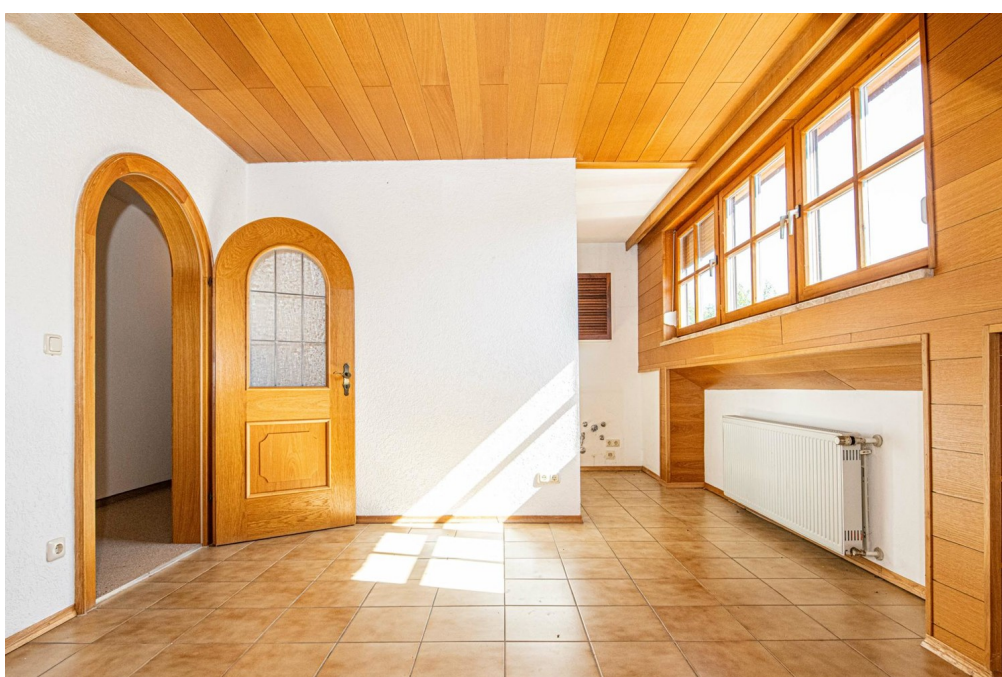
**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## **La proprietà**



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



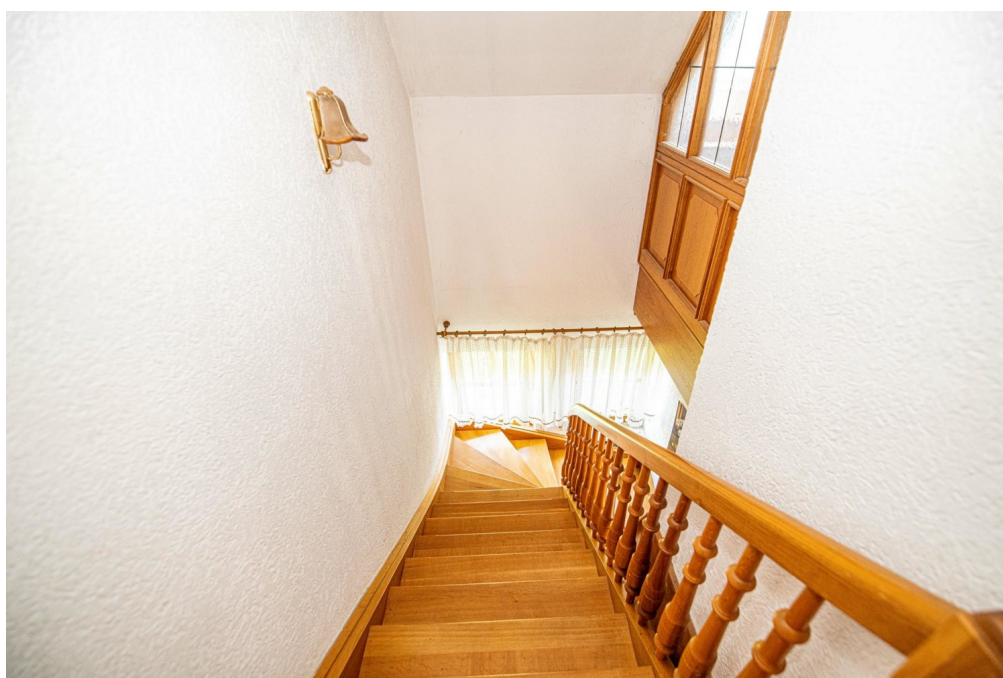
Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



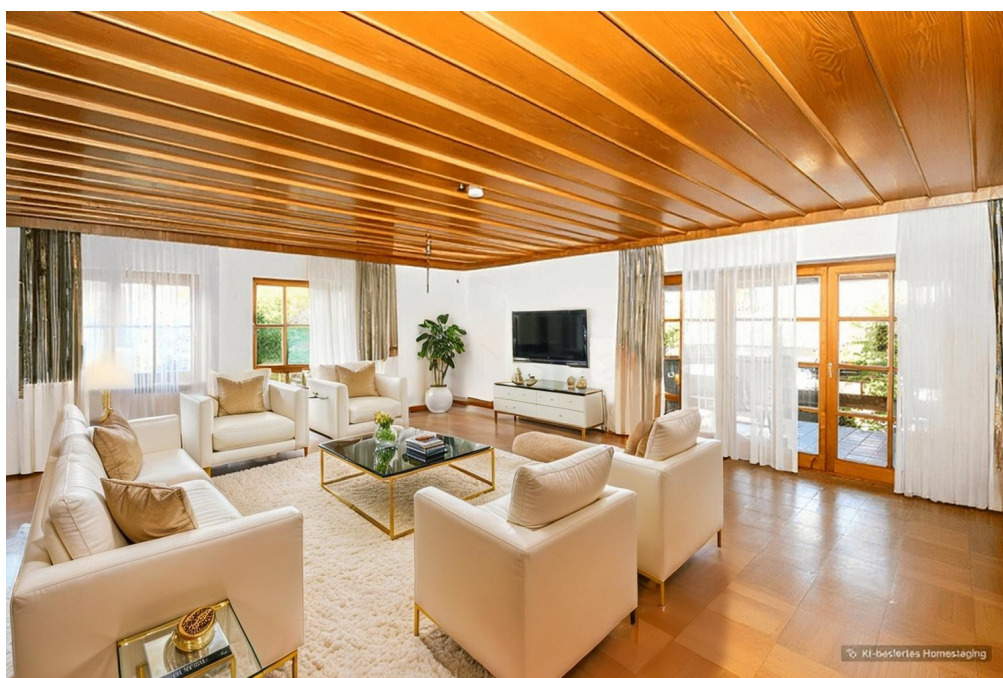
Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing

## La proprietà



**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## Una prima impressione

Herzlich willkommen

Es gibt Häuser, die bieten lediglich Wohnraum.

Und es gibt Häuser, die ein Zuhause schaffen – Orte voller Erinnerungen, Begegnungen und gemeinsamer Momente.

Bereits beim Betreten dieses außergewöhnlichen Anwesens wird deutlich, dass hier nicht nur gebaut, sondern mit Weitblick geplant wurde. Die repräsentative Zufahrt, die großzügige Hoffläche, drei Garagen sowie das weitläufige Grundstück verleihen dieser Immobilie eine Ausstrahlung, die heute nur noch selten zu finden ist.

Auf einem beeindruckenden ca. 1.702 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein außergewöhnliches Zweifamilienhaus mit rund 311 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten und passt sich Ihren individuellen Lebensplänen an.

Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die großzügigen Räume, die durchdachte Architektur und die zahlreichen Fenster schaffen ein Wohngefühl, das von Licht, Offenheit und Behaglichkeit geprägt ist.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Hier trifft man sich mit Familie und Freunden, genießt gemeinsame Mahlzeiten oder verbringt entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Die angrenzende Küche bietet kurze Wege und ausreichend Platz für den Alltag einer Familie. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.

Zwei Wohneinheiten – zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

Das Obergeschoss verfügt über eine nahezu vollständige zweite Wohneinheit mit Wohnzimmer, Küche, mehreren Schlafzimmern sowie einem weiteren Badezimmer.

Dadurch eignet sich das Haus ideal für mehrere Generationen unter einem Dach. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, einen Teil der Immobilie zu vermieten oder Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Das ausgebautе Dachgeschoss erweitert den Wohnraum zusätzlich und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich.

Ein Garten wie aus dem Bilderbuch

Der parkähnlich angelegte Garten zählt zweifellos zu den größten Highlights dieser Immobilie.

Auf dem weitläufigen Grundstück finden Kinder unendlich viel Platz zum Spielen, Gartenliebhaber können ihre Ideen verwirklichen und Ruhesuchende genießen die angenehme Privatsphäre zwischen alten Bäumen, Sträuchern und gepflegten Grünflächen.

Ob gemütlicher Grillabend mit Freunden, Frühstück auf der Terrasse oder entspannte Sommerabende – dieser Garten bietet für jede Jahreszeit den passenden Lieblingsplatz.

Das vorhandene Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum oder kann vielseitig als Hobby- oder Freizeitbereich genutzt werden.

Großzügigkeit bis ins Detail

Drei Garagen sowie zahlreiche Stellmöglichkeiten auf dem gepflasterten Hof bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder oder Anhänger.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss erweitert die Nutzfläche erheblich. Mehrere Kellerräume, ein Waschraum, der Heizraum sowie ein zusätzliches Badezimmer bieten ideale Voraussetzungen für Hobbys, Werkstatt oder Lagerflächen.

Unser Fazit

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf eindrucksvolle Weise.

Mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem parkähnlichen Grundstück, den drei Garagen und der flexiblen Raumaufteilung bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, mehrere Generationen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Es ist eine Immobilie, die nicht nur Platz bietet, sondern Lebensqualität.

Vielleicht suchen Sie nicht einfach nur ein neues Haus.

Vielleicht haben Sie gerade Ihr neues Zuhause gefunden.

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## Dettagli dei servizi

- ca. 311 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 1.702 m<sup>2</sup> Grundstück
- Zweifamilienhaus
- zwei vollständige Wohneinheiten
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- parkähnlicher Garten
- große Terrasse
- Gartenhaus
- drei Garagen
- großzügige Zufahrt
- Massivbauweise
- Öl-Zentralheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 Kötzing**

## Tutto sulla posizione

**Bad Kötzing – Lebensqualität im Bayerischen Wald**

**Bad Kötzing zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Bayerischen Wald.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die wunderschöne Natur des Bayerischen Waldes direkt vor Ihrer Haustür.**

**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: 26201082 - 93444 Kötzing**

## 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 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.

**Codice oggetto: 26201082 - 93444 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)**