

Bad Kötzing

## 3-Zimmer-ETW Neubau in zentraler Lage

*Número da propriedade: 22201041*



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

**PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 98,6 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 22201041                                |
| Área                   | ca. 98,6 m <sup>2</sup>                 |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                         |
| Piso                   | 1                                       |
| Quartos                | 3                                       |
| Quartos                | 2                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 2024                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 320.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado                                 |

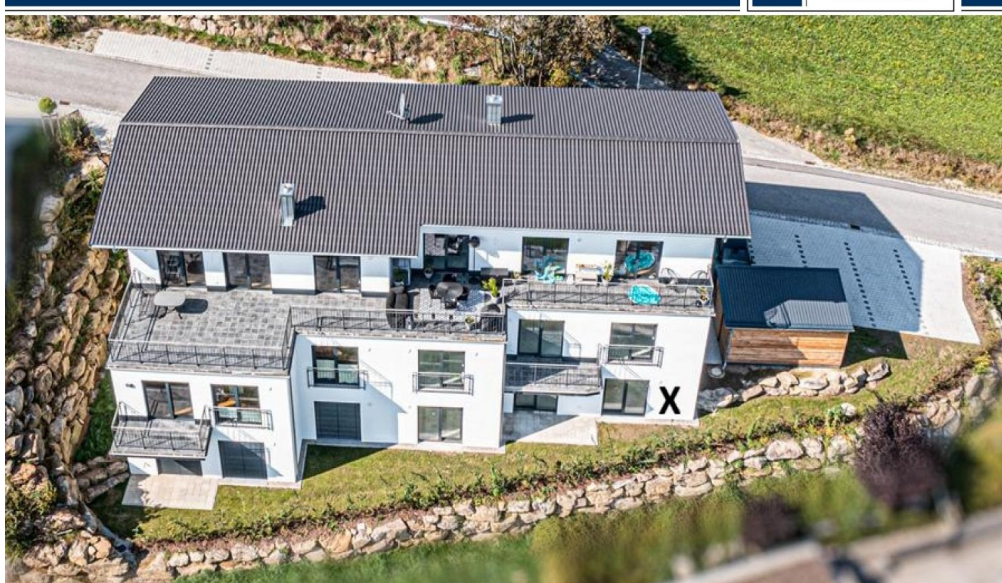
Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Bomba de calor ar-água        | Procura final de energia                                 | 14.60 kWh/m²a            |
| Certificado Energético válido até | 09.01.2032                    | Classificação energética                                 | A+                       |
| Aquecimento                       | Bomba de calor ar-água        | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2023                     |

Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## O imóvel



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



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

Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## O imóvel



Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## O imóvel



Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzting

## O imóvel



Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## O imóvel



Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## O imóvel



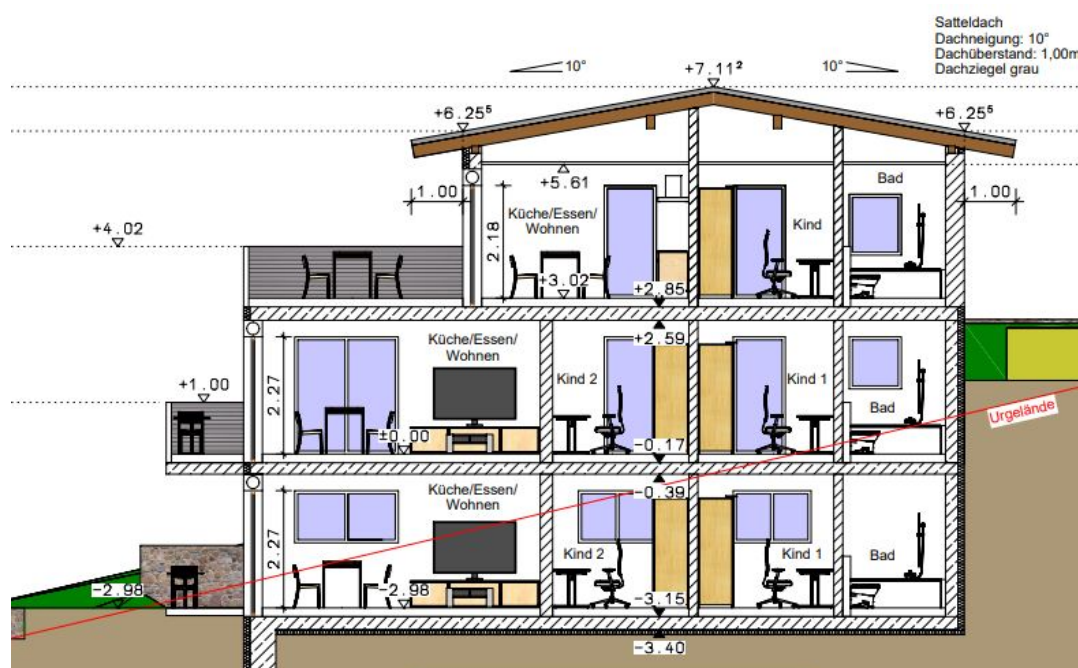
Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzting

## O imóvel



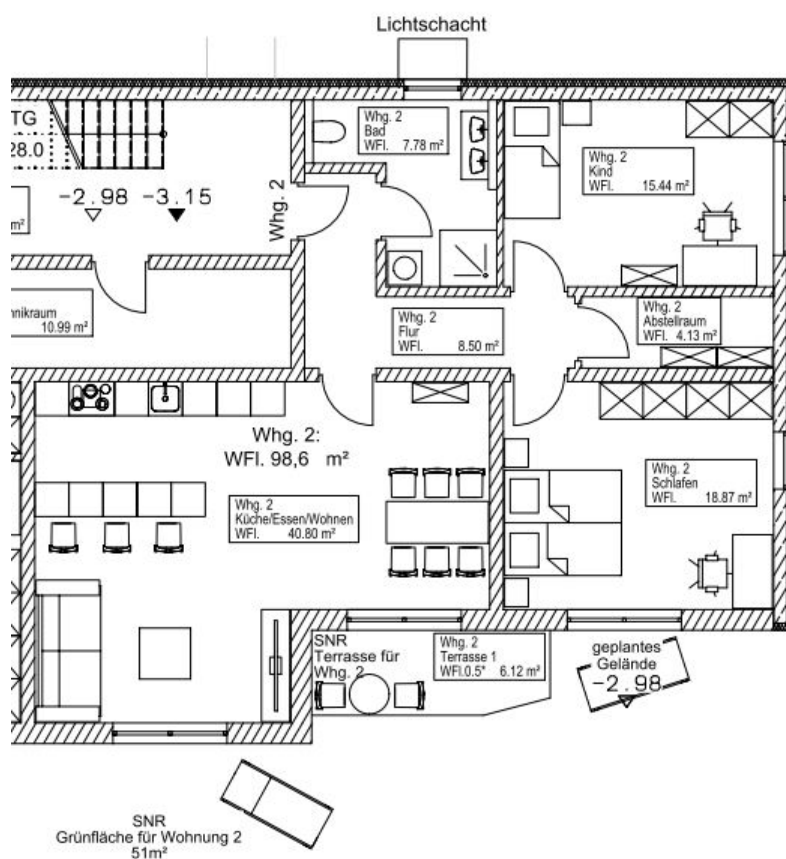
Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## O imóvel



Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzting**

## Uma primeira impressão

Hier bekommen Sie eine Eigentumswohnungen in KFW 55 EE Standard teilweise mit unverbaubarem Weitblick in absoluter Bestlage von Bad Kötzting.

Die Architektur ist modern, hell und freundlich. Ansprechende Farbgestaltung und klare Formen, hochwertige Materialien in Verbindung mit klaren Linien ergeben zusammen mit einer liebevoll durchdachten, exklusiven Raumaufteilung ein einzigartiges Wohngefühl.

Die rd. 99 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung ist barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar. Beim Betreten der Wohnung erreichen Sie direkt vom Flur aus folgende Räumlichkeiten: Bad mit Dusche und WC, Kinderzimmer, Abstellraum, Elternschlafzimmer sowie den hellen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Die große Terrasse und die angrenzende Gartenfläche laden zum Verweilen und Träumen ein. Ein Kamin zur evtl. Inbetriebnahme eines Kamin- oder Pelletofens im Wohn-/Essbereich wäre vorhanden.

Alle Wohneinheiten sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Bezüglich der Materialien für die Innenausstattung (Fliesen, Parkett- oder Vinylböden und Innentüren sowie Sanitär) kann aus einem vorausgewählten Sortiment bemustert werden.

Es werden elektrische Raffstoreanlagen zur Beschattung verbaut. Sanitärobjekte werden von namhaften Herstellern wie z.B. Grohe oder Geberit bezogen. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Luft-/Wärmepumpe.

In der kompletten Wohnanlage wird sehr viel Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt. Als Beispiele seien hier die Aluminium-Fenster mit 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung sowie die massive Ziegelbauweise (Stein auf Stein) genannt.

Im Kaufpreis ist bereits ein KFZ-Außenstellplatz inkludiert.

Machen Sie sich selbst ein Bild vor Ort und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## **Detalhes do equipamento**

**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

**Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## **Tudo sobre a localização**

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

**Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## Outras informações

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 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.

**Número da propriedade: 22201041 - 93444 Bad Kötzing**

## Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Mario Aschenbrenner**

---

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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