

Kötzting

# Vielseitiges Zuhause mit großem Garten, teilweise vermietet

????????? ??????????: 25201051



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

???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 203,06 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 1.272 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

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

???????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                       |
|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25201051                  | ???? ?????       | 355.000 EUR           |
| ????????           | ca. 203,06 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ????????????? ?????       |                  | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           | 8                         |                  | MwSt.) des            |
| ????????????? ??   | 5                         |                  | beurkundeten          |
| ????????           |                           | ????????         | Kaufpreises           |
| ????????           | 3                         | ????????         | ??????                |
| ????? ???????????  | 1968                      | ???????????????? | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| ????? ???????????  | 1 x ?????                 | ?????            |                       |
|                    |                           | ??????           | ???????, ????????     |

???????? ??????????: 25201051 - 93444 Kötzing

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

|                                                      |                       |                                                                                 |                |
|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                             | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                                | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                   | ?????                 | ???????                                                                         | 108.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>??????????????????<br>????????? ??? | 03.07.2035            | ?????????????<br>?????????????                                                  |                |
| ????? ????????????                                   | ?????                 | ?????????????<br>??????????????<br>???????????                                  | D              |
|                                                      |                       | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>?????????????????? | 2024           |



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



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



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



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





???????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



???????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

?? ?????????





??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





???????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

?? ?????????



???????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





???????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

?? ?????????



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





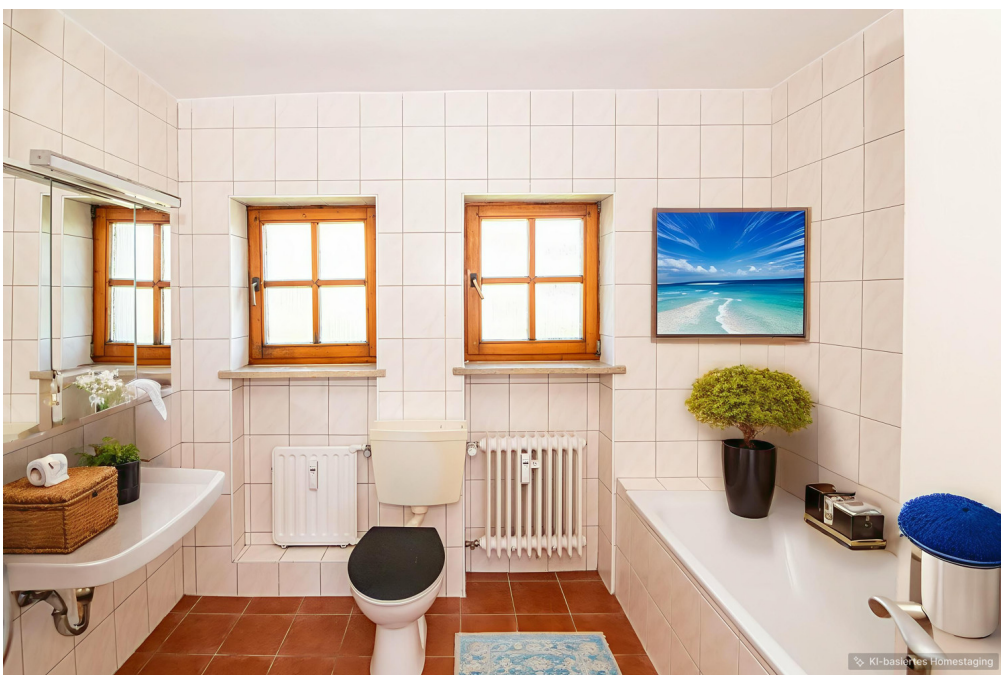
??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201051 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

## ??? ?????? ??????????

Diese ansprechende Immobilie bietet mit einer Wohnfläche von ca. 203,06 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.272 m<sup>2</sup> viel Platz und Potential für unterschiedliche Wohnkonzepte. Errichtet im Jahr 1968, präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für größere Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Das Erdgeschoss dieses Hauses umfasst einen großzügigen Flur, der zu einem Abstellraum führt. Hier schließt sich die Küche an. Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, was den Wohnraum erweitert und die Möglichkeit für gesellige Stunden im Freien bietet. Zusätzlich sind zwei Zimmer vorhanden, die sich als Schlafzimmer oder Arbeitsräume nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne sorgt für Komfort und Bequemlichkeit.

Das 1. Obergeschoss spiegelt den funktionalen Grundriss des Erdgeschosses wider. Auch hier gibt es einen Abstellraum sowie ein Badezimmer, das mit sowohl Dusche als auch Badewanne ausgestattet ist. Die Küche ist geräumig und bietet genügend Platz für geselliges Beisammensein. Das Wohnzimmer im Obergeschoss hat Zugang zu einem Balkon, der einen Ort zum Entspannen bietet. Hier findet man ebenfalls ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das flexibel genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss dieser Immobilie ist als eigenständiger Wohnraum gestaltet. Es enthält ein Wohnzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie eine voll ausgestattete Küche und ein Schlafzimmer. Diese Etage kann als separate Wohneinheit genutzt werden, was sich ideal für Vermietungen oder Gäste eignet.

Das Kellergeschoss ist funktionell ausgestattet mit einem Heizraum, einem Waschraum und mehreren Abstell- und Nutzräumen. Von hier aus besteht ebenfalls ein Zugang zum Garten, was den praktischen Nutzen dieser Ebene unterstreicht.

Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und eine Außendämmung, die im Laufe der Jahre verbessert wurde, um den aktuellen energetischen Standards gerecht zu werden. Eine Einzelgarage bietet Platz für einen PKW und zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten in einem ruhigen Wohnumfeld. Der große Garten bietet zusätzlichen Platz für Aktivitäten im Freien und rundet das Angebot dieser Immobilie ab.

Sollten Sie an dieser Immobilie interessiert sein oder weitere Informationen benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang



besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

??????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

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

Erdgeschoss

- Abstellraum
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer
- Zimmer

1.Obergeschoss

- Abstellraum
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Zimmer

Dachgeschoss

- Wohnraum
- Bad mit Dusche
- Küche
- Schlafzimmer

Kellergeschoss

- Heizraum
- 5 Räume
- Zugang zum Garten

1 Garage

großer Garten

Aussendämmung

??????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

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

Bad Kötzing liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersbergmassiv 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



??????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
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.

??????? ?????????: 25201051 - 93444 Kötzing

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

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

---

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