Bad Kötzting

# Neubau - 4-Zimmer-ETW mit Aussicht

***Property ID: 22201049***

**PURCHASE PRICE:** 379.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 115,06 m² • **ROOMS:** 4

Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 22201049 |
| Living Space | ca. 115,06 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Floor | 2 |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2023 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 379.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Fireplace, Balcony |

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 09.01.2032 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 13.92 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2022 |

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

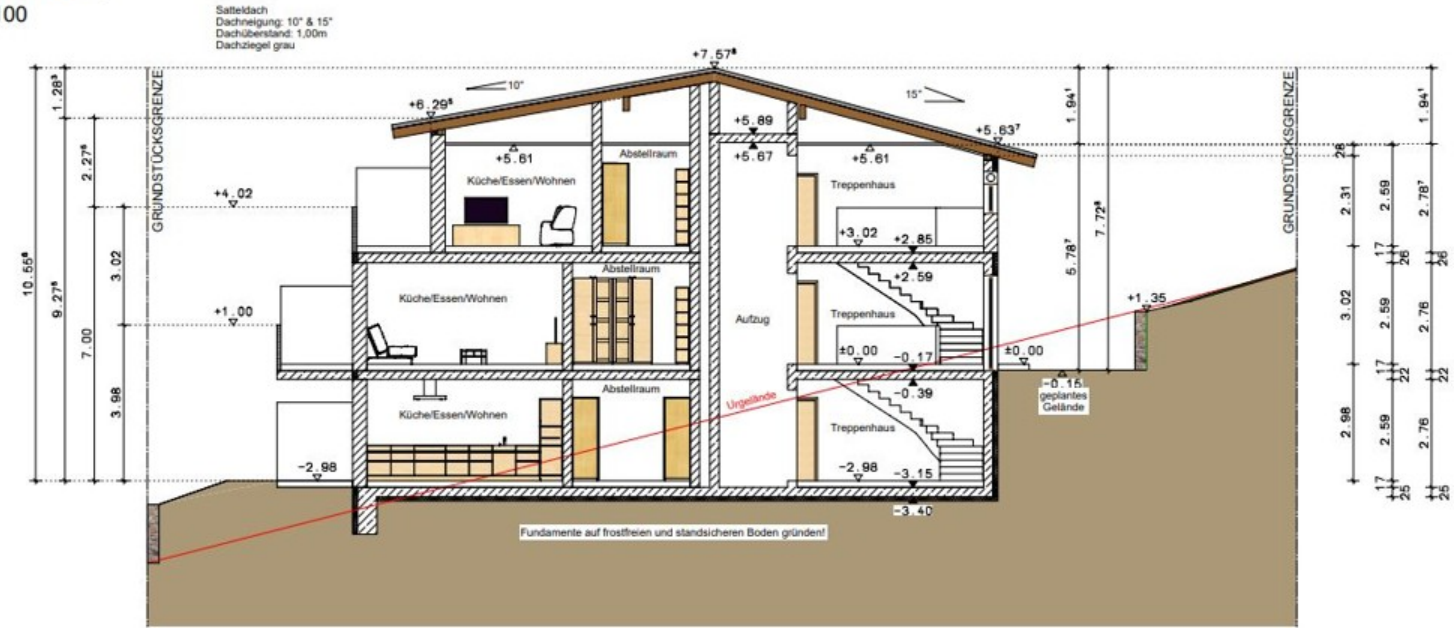
**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# The property

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

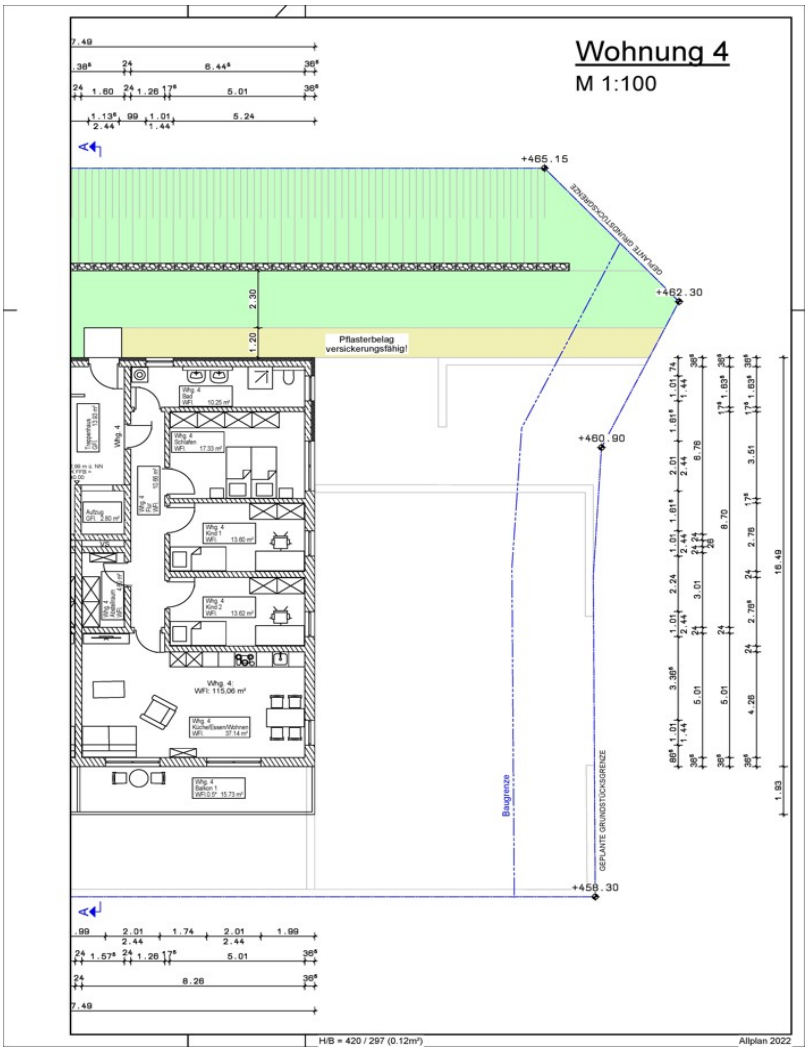
# The property

Schnitt A - A
1:100



**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# A first impression

Bis Herbst 2024 entstehen sechs neue Eigentumswohnungen im KfW 55 EE Standard in absoluter Bestlage von Bad Kötzting in der begehrten Wohngegend "Am Schinderbuckel", teilweise mit unverbaubarem Weitblick. Der Bau ist mittlerweile weit fortgeschritten; vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Die Architektur ist modern, hell und freundlich. Ansprechende Farbgestaltung und klare Formen, hochwertige Materialien in Verbindung mit einer klaren Linienführung sowie eine liebevoll durchdachte, exklusive Raumaufteilung schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Die ca. 115 m² große 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss erreichen Sie ebenerdig direkt vom Hauseingang über das Treppenhaus. Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten: Tageslichtbad mit Dusche und WC, 3 Schlafzimmer, Abstellraum sowie den hellen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Beeindruckend ist der Balkon mit herrlichem Panoramablick, der das gesamte Wohnkonzept abrundet. Auf Wunsch kann auch ein Kamin- oder Pelletofen aufgestellt werden; ein zentral gelegener Schornstein ist bereits vorhanden. Alle Wohneinheiten sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Aus einem vorausgewählten Sortiment können die Materialien für den Innenausbau (Fliesen, Parkett oder Vinylböden, Innentüren und Sanitärobjekte) noch individuell nach Ihren Vorstellungen bemustert werden. Für die Beschattung werden elektrisch betriebene Raffstores eingebaut. Die Sanitärobjekte werden von namhaften Herstellern wie Grohe oder Geberit bezogen. Die Wärmeerzeugung erfolgt energieeffizient über eine Luft-/Wärmepumpe. In der gesamten Wohnanlage wird großer Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt. Als Beispiele seien hier die Aluminiumfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, die massive Ziegelbauweise (Stein auf Stein) und die dezentrale Wohnraumbelüftung genannt. Im Kaufpreis ist bereits ein Außenstellplatz enthalten.

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# Details of amenities

Die Bilder von Innen dienen als Beispielbilder:
EG
Wohnung Nr. 4
- Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik
- Sanitäreinrichtungen namhafter Hersteller
- hochwertige Fliesen und Parkettböden
- großzügiger Balkon mit Ausblick
- Armaturen Grohe, Hansgrohe
- moderne Raffstoreanlagen
- Abstellraum

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# All about the location

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermarkt, Metzger, Bäcker sowie Arzt, Zahnarzt und Apotheke, Gaststätten sind bis max. 500 m vom Objekt entfernt. Bad Kötzting liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersbergmassiv und den Regentalauen. Im Jahre 1995 wurde Kötzting das Prädikat "Kneippkurort" verliehen und im Jahre 2005 erfolgte die Ernennung zum „Kneippheilbad“, damit einhergehend die Namensänderung in „Bad Kötzting“. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im Zentrum von Bad Kötzting und sind somit zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. In Bad Kötzting 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

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 13.92 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. 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.

**Property ID: 22201049 - 93444 Bad Kötzting**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3  Cham
E-Mail: cham@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com