Bad Kötzting

4-Zimmer-ETW Neubau in zentraler Lage

??????? ????????: 22201043

???? ??????: 365.000 EUR • ?????????: ca. 103,6 m² • ???????: 4

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ??? ?????

??????? ????????	22201043
?????????	ca. 103,6 m²
????? ??????	??????????? ?????
??????	2
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	2024
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	365.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

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

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	?????? ?????? ?????????	14.60 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	09.01.2032	????????? ?????????? ????????	A+
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2023

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ???????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ???????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ???????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ???????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

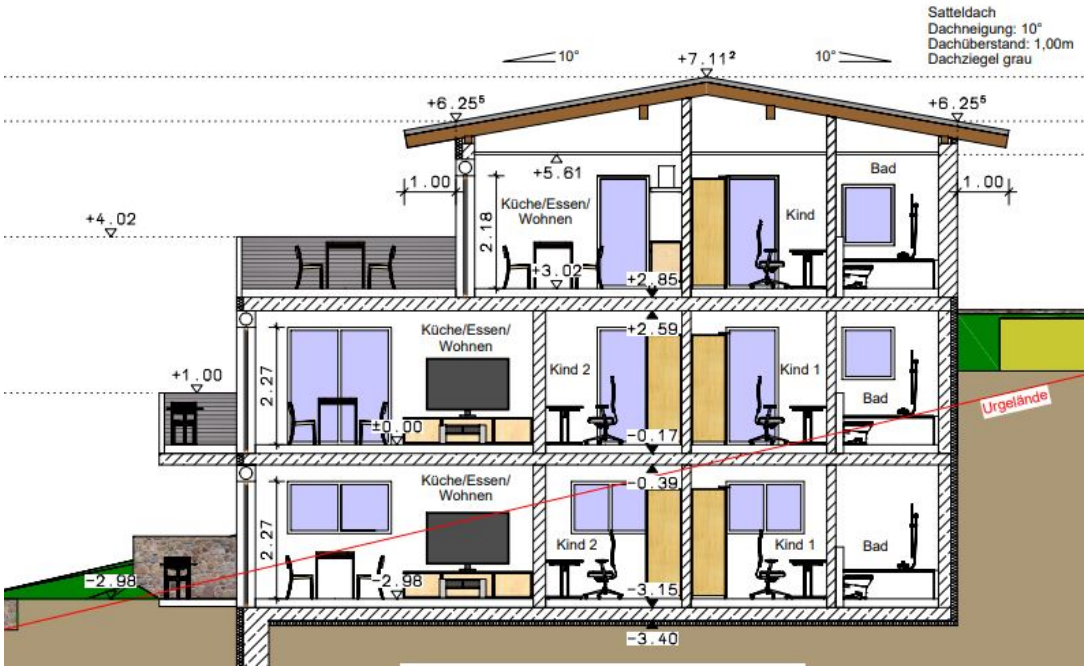
?? ???????

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ???????

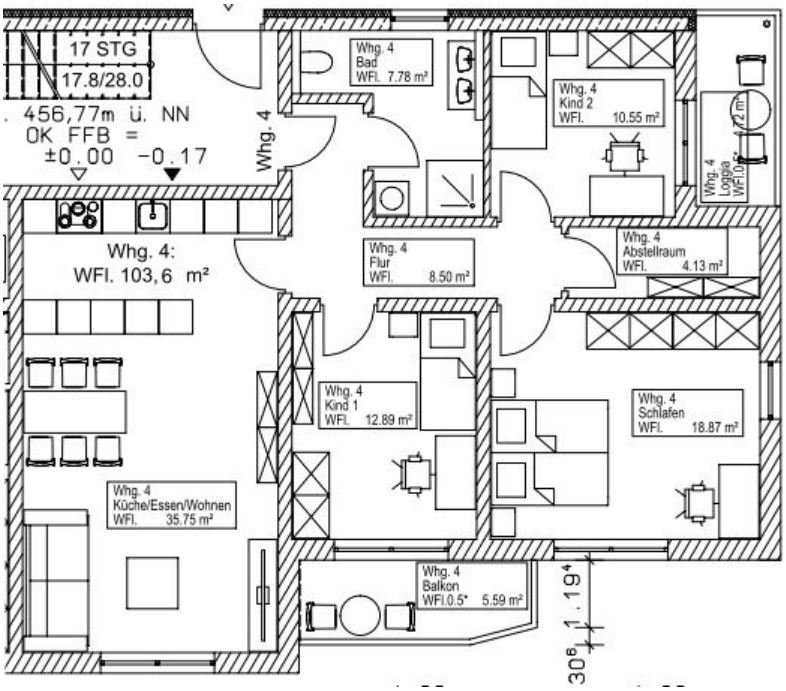
??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

?? ???????



??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

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

Es entstehen bis Herbst 2024 sechs neue 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. 104 m² große 4-Zimmer-Wohnung ist barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar. Beim Betreten der Wohnung erreichen Sie direkt vom Flur aus folgende Räumlichkeiten: Tageslichtbad mit Dusche und WC, 2 Kinderzimmer, Abstellraum, Elternschlafzimmer sowie den hellen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Ein Balkon und eine Loggia - jeweils mit Ausblick - runden das Gesamtwohnkonzept ab. 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.

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

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

EG
Wohnung Nr. 4
- Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik
- separate Abstellmöglichkeit für Fahrräder
- Sanitäreinrichtungen Villeroy und Boch
- hochwertige Fliesen und Parkettböden
- Balkon und Loggia mit Ausblick
- Armaturen Grohe, Hansgrohe
- moderne Raffstoreanlagen

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

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

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 zum Kneippkurort, einhergehend mit der Namensänderung in Bad Kötzting, zum Kneippheilbad. Einkaufsmögichkeiten 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

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m²*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 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.

??????? ????????: 22201043 - 93444 Bad Kötzting

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

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

Mario Aschenbrenner

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com