

Bad Kötzting

# Exclusives Wohnen - 3-Zimmer-Penthouse

Objektnummer: 24201059



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

MIETPREIS: 970 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24201059
Wohnfläche	ca. 100,9 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	2 x Freiplatz, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	970 EUR
Nebenkosten	250 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	13.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.01.2032	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



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





Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



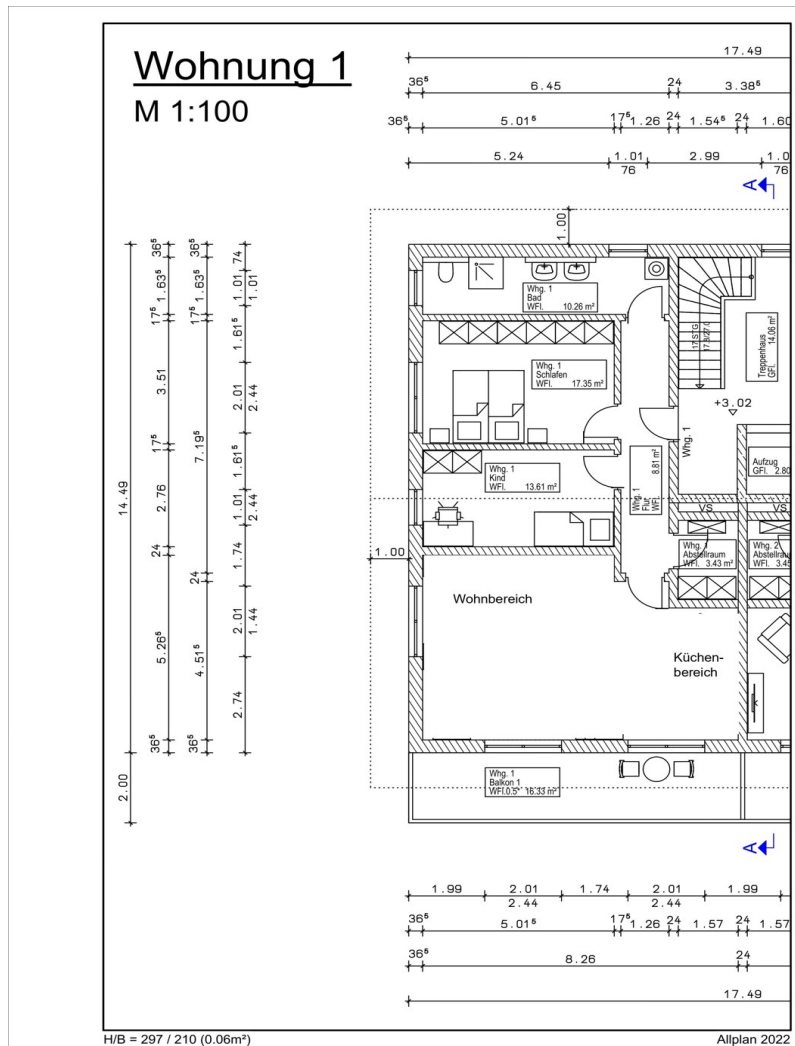
Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

# Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzting

## Ein erster Eindruck

Erstbezug in absoluter Bestlage von Bad Kötzting in der begehrten Wohngegend "Am Schinderbuckel" mit unverbaubarem Weitblick. 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. 101 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung im Obergeschoss erreichen Sie entweder fußläufig über das Treppenhaus oder barrierefrei mit dem Aufzug. Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten: Tageslichtbad mit Dusche und WC, 2 Schlafzimmer, Abstellraum sowie den hellen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Beeindruckend ist die Dachterrasse mit herrlichem Panoramablick, die das gesamte Wohnkonzept abrundet. Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung ausgestattet; die Wärmeerzeugung erfolgt energieeffizient über eine Luft-/Wärmepumpe. In der gesamten Wohnanlage wird großer Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt (Aluminiumfenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, massive Ziegelbauweise, dezentrale Wohnraumbelüftung). Zwei KFZ-Außenstellplätze zu jeweils € 30,00 mtl. können angemietet werden. Bezug sofort möglich! Bei Interesse kontaktieren Sie uns gerne telefonisch unter der Nr. 015123666333.



Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzting

## Ausstattung und Details

OG

Wohnung Nr. 1

- Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik
  - Sanitäreinrichtungen namhafter Hersteller
  - hochwertige Fliesen und Parkettböden
  - großzügige Dachterrasse mit Ausblick
  - moderne Raffstoreanlagen elektrisch
  - Abstellraum
- 2 KFZ-Außenstellplätze

**Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing**

## Alles zum Standort

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 das Prädikat "Kneippkurort" verliehen und im Jahre 2005 erfolgte die Ernennung zum „Kneippheilbad“, damit einhergehend die Namensänderung in „Bad Kötzing“. 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

Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2032. Endenergiebedarf beträgt 13.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 24201059 - 93444 Bad Kötzing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

---

Alrunastraße 9 Cham  
E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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