

Bad Kötzting

# Moderne uneinsehbare Stadtwohnung mit gehobener Ausstattung

Objektnummer: 25201010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 680 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

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

Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Auf einen Blick

Objektnummer	25201010
Wohnfläche	ca. 80,9 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2019
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	680 EUR
Nebenkosten	220 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzting

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	71.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.10.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie





Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



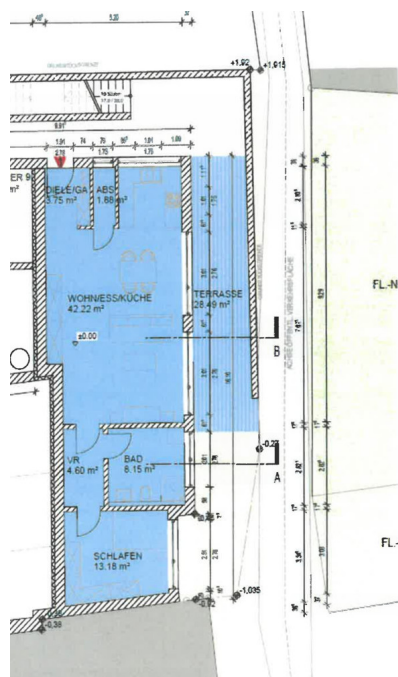
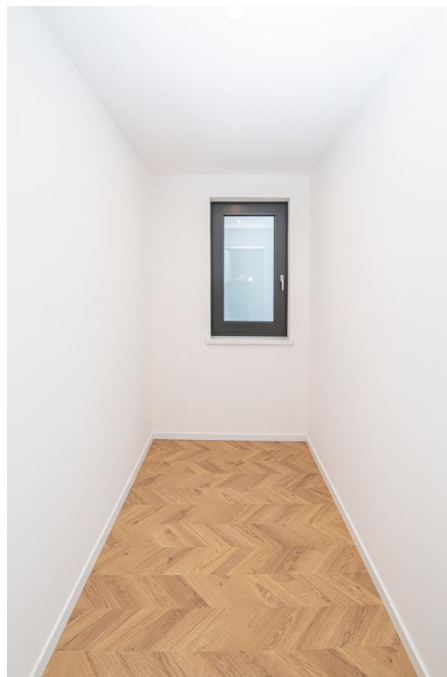
Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzting

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzting

## Ein erster Eindruck

Was außen mit ansprechender Architektur beginnt, setzt sich im Inneren mit einem angenehmen, großzügigen und modernen Wohnstil fort. Diese helle und lichtdurchflutete Neubauwohnung befindet sich im Erdgeschoss einer neu gebauten Wohnanlage mitten im Zentrum von Bad Kötzting. Die wunderschöne 2-Zimmer Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Die moderne Wohnung wurde mit bodentiefen Fenstern und hochwertigen Fischgrätparkettboden in Eiche ausgestattet. Sie bietet einen großzügigen Wohn-Ess und Kochbereich mit stylischer Einbauküche, ein Schlafzimmer und ein Bad, ausgestattet mit einer großen XXL Dusche. Die Wohnung ist mit Fußbodenheizung, hochwertigen Parkettböden und Fliesen sowie elektrischen Raffstore-Anlagen ausgestattet. Im Nebenraum ist ein separater abgeschlossener Kellerraum für diese Wohneinheit nutzbar. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich direkt im Badezimmer. Haustiere sind aufgrund der hochwertigen Bodenbeläge nicht erwünscht. Die Wohnung ist Bezugsfrei ab 01.03.2025.

Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzting

## Ausstattung und Details

- Kfz Stellplatz in Tiefgarage (zzgl. 30 Euro /mtl.)
- Hochwertiger Parkett und Fliesenboden
- Fischgrätparkett im Wohnbereich
- übergroße Dusche ca. 90x110 cm
- 3 Scheiben Isolierverglasung
- elektrische Raffstoreanlage
- großzügige Terrasse
- Fußbodenheizung
- Personenaufzug
- Kellerabteil nutzbar

**Objektnummer: 25201010 - 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 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



Objektnummer: 25201010 - 93444 Bad Kötzing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.10.2029. Endenergiebedarf beträgt 71.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 25201010 - 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)