

Bad Kötzting

# Neubau - 4-Zimmer-ETW mit Gartenanteil

Property ID: 22201050



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

**PURCHASE PRICE: 363.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115,99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 22201050 - 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## At a glance

Property ID	22201050	Purchase Price	363.000 EUR
Living Space	ca. 115,99 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	First occupancy
Available from	23.09.2024	Construction method	Solid
Rooms	4	Equipment	Fireplace, Balcony
Bedrooms	3		
Bathrooms	1		
Year of construction	2023		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	13.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.01.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



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



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property





Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## The property



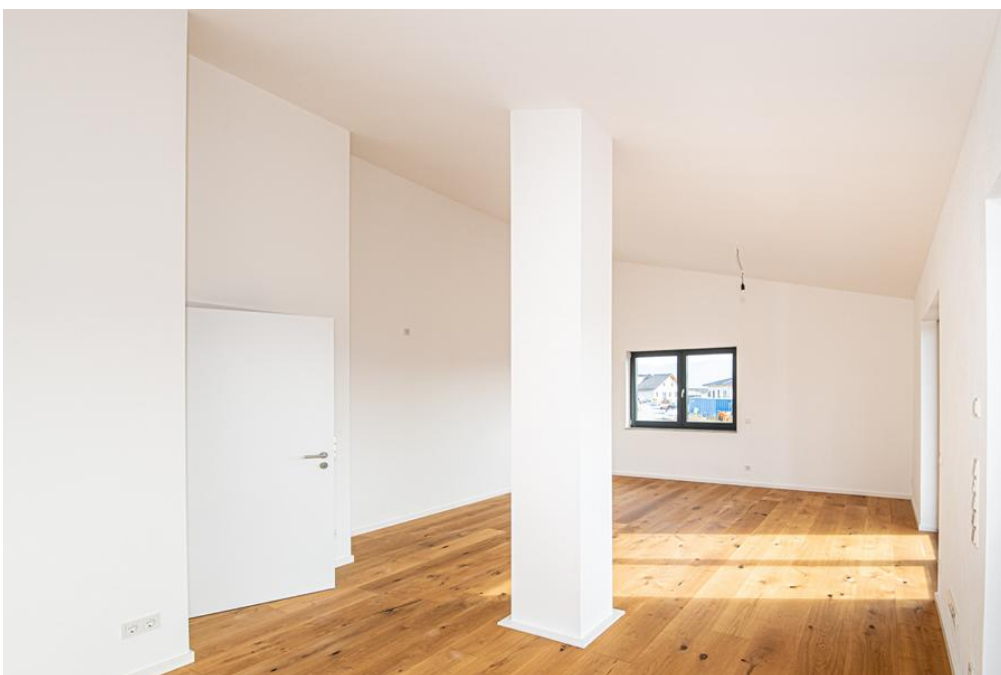
Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzting

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property



Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## The property

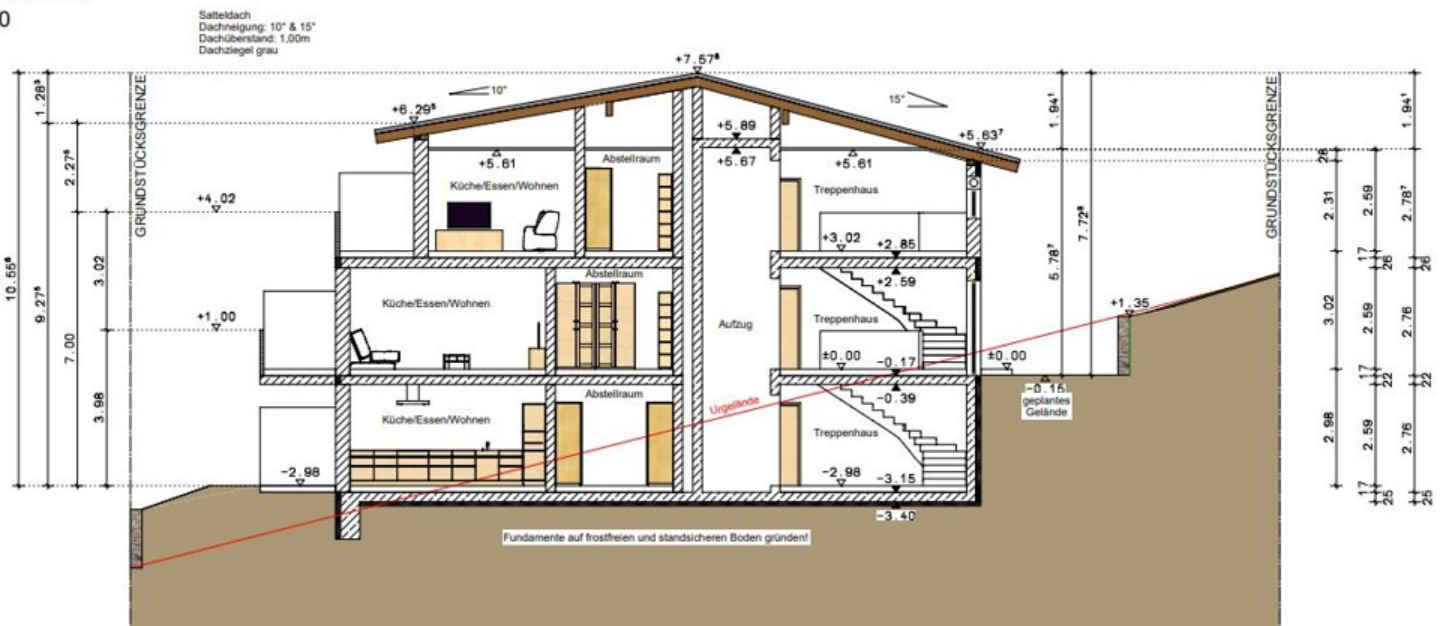


Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

# The property



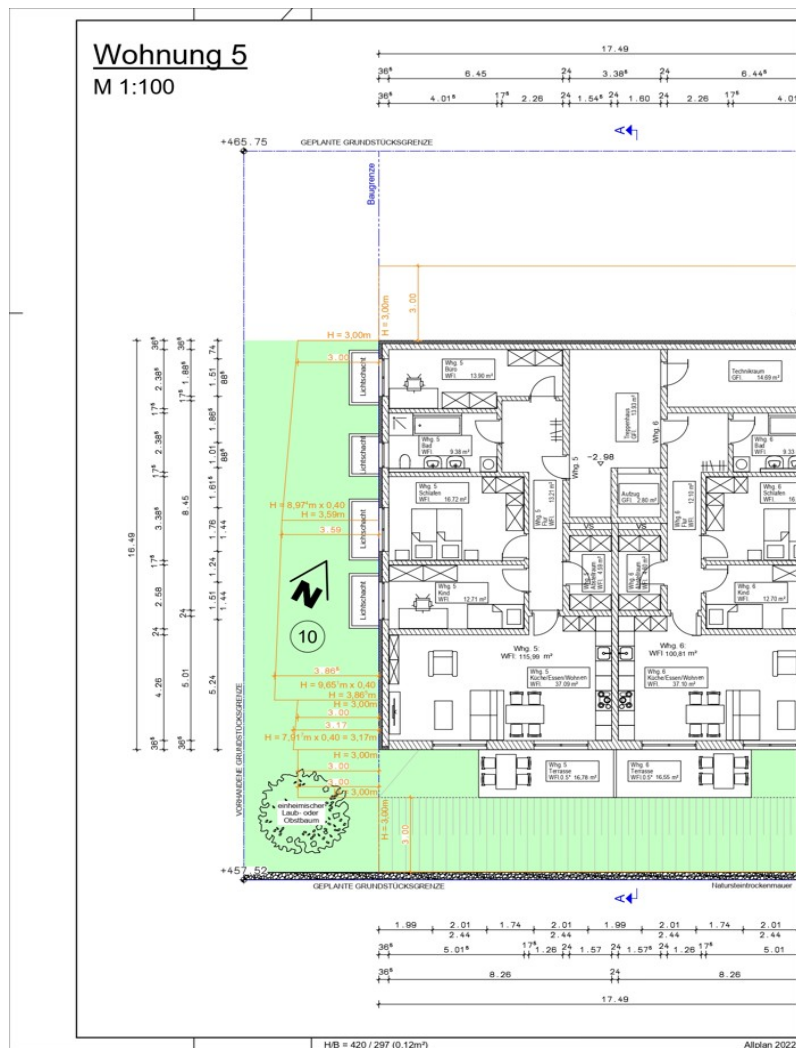
Schnitt A - A  
1:100





Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

# 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## A first impression

Bis Herbst 2024 entstehen sechs neue Eigentumswohnungen im KfW 55 EE Standard in absoluter Bestlage von Bad Kötzing 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 rd. 116 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss erreichen Sie entweder fußläufig über das Treppenhaus oder barrierefrei mit dem Aufzug. Die Wohnung verfügt über folgende Räumlichkeiten: Tageslichtbad mit Dusche, Wanne und WC, 3 Schlafzimmer, Abstellraum sowie den hellen, lichtdurchfluteten Wohn-/Ess- und Kochbereich. Eine großzügige Terrasse mit kleinem Gartenanteil runden das gesamte Wohnkonzept ab. 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: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Details of amenities

Die Bilder von Innen dienen als Beispielbilder:

UG

Wohnung Nr. 5

- Bodentiefe Aluminiumfenster mit 3-Scheiben Technik
- Sanitäreinrichtungen namhafter Hersteller
- großzügige Terrasse mit Gartenanteil
- hochwertige Fliesen und Parkettböden
- Armaturen Grohe, Hansgrohe
- moderne Raffstoreanlagen
- Abstellraum

Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## 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 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

Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Other information

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.

Property ID: 22201050 - 93444 Bad Kötzing

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)