

Kötzting

# Charmantes Zweifamilienhaus mit drei Garagen und großem Garten

????????? ??????????: 25201052



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

???? ??????: 595.000 EUR • ??????????: ca. 310,8 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.702 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ??? ??????

???????? ??????????	25201052	????? ???????	595.000 EUR
????????????	ca. 310,8 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
????????	8		
???????????? ??? ????????	5	???????? ????????????	???????
????????	2	???????????????????? ??????	ca. 120 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1982	????????	????????, WC ????????????, ???????????????? ????????
?????? ?????????????	3 x ???????		

???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	?????????	127.60 kWh/m²a
??????????????	03.07.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	2002
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



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



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

??????? ???????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



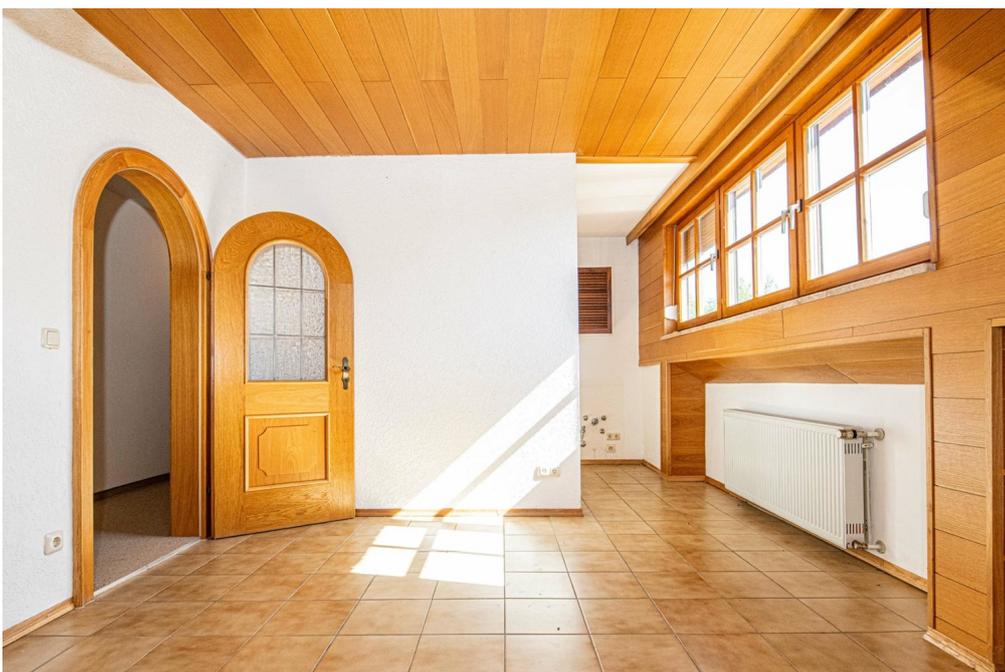
??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



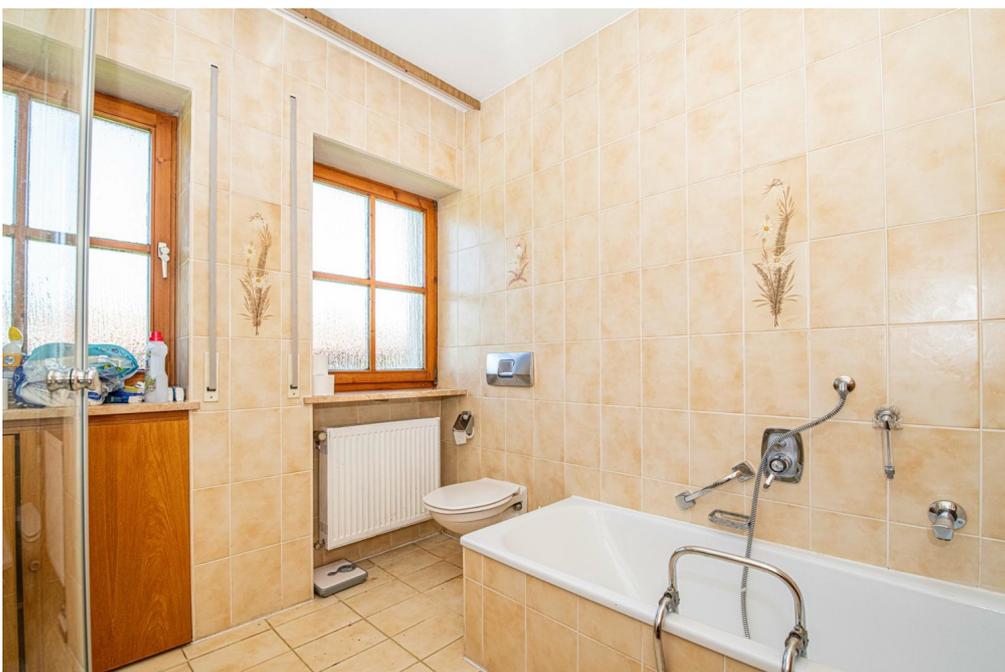
??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



???????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



??????? ???????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ?????????



??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

?? ????????



??????? ???????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

Dieses großzügige Zweifamilienhaus bietet eine Wohnfläche von ca. 310,8 m<sup>2</sup> und liegt auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 1702 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1982 fertiggestellte Haus präsentiert sich mit einer klassischen Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht. Dieses Haus bietet auf drei Etagen viel Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Das Erdgeschoss umfasst eine Küche mit einem angrenzenden Esszimmer, das den Raum zu einem gemütlichen Treffpunkt für die ganze Familie macht. Direkt daneben liegt das geräumige Wohnzimmer, welches direkten Zugang zur Terrasse und dem großen Garten bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen. Zusätzlich befindet sich auf dieser Ebene ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein weiteres Zimmer, das flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Das Bad im Erdgeschoss ist mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet somit alle Annehmlichkeiten eines Badezimmers. Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im ersten Obergeschoss befinden sich weitere vier Zimmer, eine Küche mit angrenzendem Esszimmer, ein Bad mit Dusche und Badewanne und ein großzügiges Wohnzimmer.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und ermöglicht zusätzlichen Wohnraum, Spielzimmer oder für Gästeunterkünfte – die Möglichkeiten sind vielfältig.

Das Kellergeschoss des Hauses kann mit einer Vielzahl von Räumen punkten. Es umfasst einen Waschraum, einen Heizraum sowie vier weitere Räume, die als Lager- oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche bietet zusätzlichen Komfort.

Die zentrale Heizungsanlage des Hauses gewährleistet eine angenehme Wärmeversorgung in allen Wohnbereichen.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Abgerundet wird das Außenangebot durch ein praktisches Gartenhaus und drei Garagen, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Lagerfläche bieten.

Diese Immobilie stellt eine ausgezeichnete Wahl für Familien mit viel Platzbedarf dar oder für Käufer, die die Option der Vermietung nutzen möchten.

Gerne laden wir Sie ein, sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang

besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

??????? ???????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

Erdgeschoss

- Abstellraum
- Gäste-WC
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne

1. Obergeschoss

- 3 Zimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Küche mit angrenzendem Esszimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Dachgeschoss ausgebaut

Kellergeschoss

- Waschraum
- Heizraum
- Bad mit Dusche
- 4 Räume

großer Garten

3 Garagen

Gartenhaus

??????? ????????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

Bad Kötzing liegt eingebettet im Tal des Weißen Regens zwischen dem Kaitersbergmassiv und den Regentalauen. Im Jahre 1995 wurde Kötzing zum Kneippkurort und 2005, einhergehend mit der Namensänderung in Bad Kötzing, zum Kneipenheilbad. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bad Kötzing zahlreich vorhanden.

In Bad Kötzing befinden sich:

- Sportplätze: zwei Fußballplätze, Basketball, Tennis
  - Krankenhäuser, Reha-Kliniken, Ärzte, Apotheken
  - Gymnasium, Realschule, Mittelschule
  - Sparkasse, Raiffeisenbank, VR-Bank
  - Berufsfachschule für Altenpflege
  - Modekaufhaus, Sportkaufhaus
  - Supermärkte und Discounter
  - Aqacur Badewelt und Sauna
  - Grundschule, Kindergarten
  - Einrichtungshaus
  - Spielbank
  - Tankstelle
  - Kurpark
- und vieles mehr!

In Bad Kötzing gibt es auch noch viele kulturelle Angebote wie das bekannteste der Pfingstritt, verschiedene Konzerte im Kurpark , oder eine Vielzahl von Veranstaltungen der örtlichen Vereine.

Entfernungen:

- Cham: ca. 17 km
- Viechtach: ca. 13 km
- Straubing: ca. 50 km

??????? ???????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25201052 - 93444 Kötzing

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

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

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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