Kötzting

Ein Zuhause für Generationen. Ein Grundstück voller Möglichkeiten.

Objektnummer: 26201082



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310.8 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1702 m^2

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

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

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Auf einen Blick

Objektnummer	26201082
Wohnfläche	ca. 310.8 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	127.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.07.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie

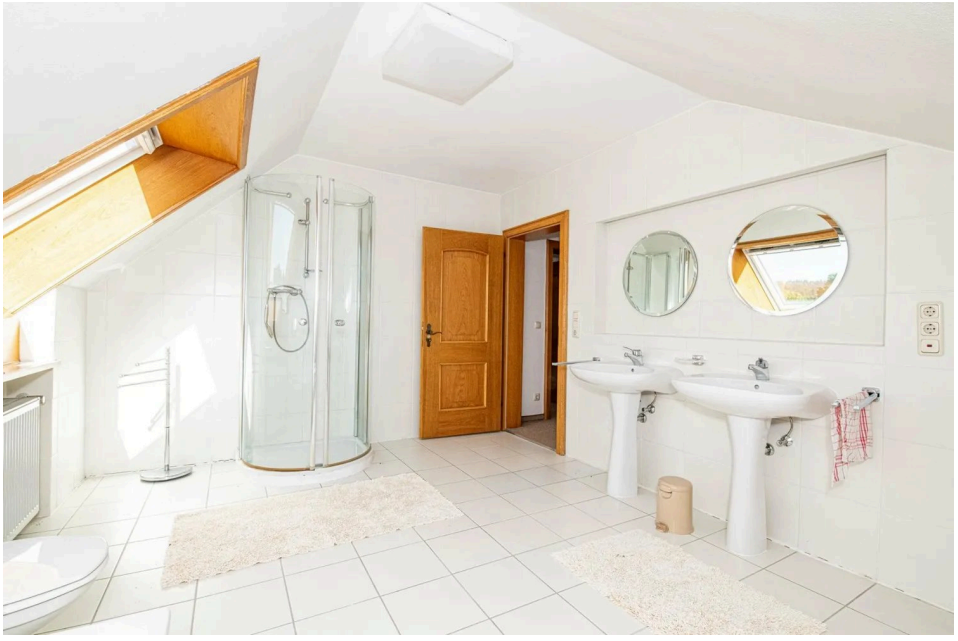




Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie





Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Die Immobilie



Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen
Es gibt Häuser, die bieten lediglich Wohnraum.

Und es gibt Häuser, die ein Zuhause schaffen – Orte voller Erinnerungen, Begegnungen und gemeinsamer Momente.

Bereits beim Betreten dieses außergewöhnlichen Anwesens wird deutlich, dass hier nicht nur gebaut, sondern mit Weitblick geplant wurde. Die repräsentative Zufahrt, die großzügige Hoffläche, drei Garagen sowie das weitläufige Grundstück verleihen dieser Immobilie eine Ausstrahlung, die heute nur noch selten zu finden ist.

Auf einem beeindruckenden ca. 1.702 m² großen Grundstück erwartet Sie ein außergewöhnliches Zweifamilienhaus mit rund 311 m² Wohnfläche. Ob als großzügiges Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie eröffnet vielfältige Möglichkeiten und passt sich Ihren individuellen Lebensplänen an.
Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst
Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die großzügigen Räume, die durchdachte Architektur und die zahlreichen Fenster schaffen ein Wohngefühl, das von Licht, Offenheit und Behaglichkeit geprägt ist.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Hier trifft man sich mit Familie und Freunden, genießt gemeinsame Mahlzeiten oder verbringt entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

Die angrenzende Küche bietet kurze Wege und ausreichend Platz für den Alltag einer Familie. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.
Zwei Wohneinheiten – zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten
Das Obergeschoss verfügt über eine nahezu vollständige zweite Wohneinheit mit Wohnzimmer, Küche, mehreren Schlafzimmern sowie einem weiteren Badezimmer.

Dadurch eignet sich das Haus ideal für mehrere Generationen unter einem Dach. Ebenso bietet sich die Möglichkeit, einen Teil der Immobilie zu vermieten oder Wohnen und Arbeiten miteinander zu verbinden.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert den Wohnraum zusätzlich und eignet sich hervorragend als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbybereich.
Ein Garten wie aus dem Bilderbuch

Der parkähnlich angelegte Garten zählt zweifellos zu den größten Highlights dieser Immobilie.

Auf dem weitläufigen Grundstück finden Kinder unendlich viel Platz zum Spielen, Gartenliebhaber können ihre Ideen verwirklichen und Ruhesuchende genießen die angenehme Privatsphäre zwischen alten Bäumen, Sträuchern und gepflegten Grünflächen.

Ob gemütlicher Grillabend mit Freunden, Frühstück auf der Terrasse oder entspannte Sommerabende – dieser Garten bietet für jede Jahreszeit den passenden Lieblingsplatz.

Das vorhandene Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum oder kann vielseitig als Hobby- oder Freizeitbereich genutzt werden.
Großzügigkeit bis ins Detail
Drei Garagen sowie zahlreiche Stellmöglichkeiten auf dem gepflasterten Hof bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge, Motorräder, Fahrräder oder Anhänger.

Das vollständig unterkellerte Untergeschoss erweitert die Nutzfläche erheblich. Mehrere Kellerräume, ein Waschraum, der Heizraum sowie ein zusätzliches Badezimmer bieten ideale Voraussetzungen für Hobbys, Werkstatt oder Lagerflächen.

Unser Fazit
Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten auf eindrucksvolle Weise.
Mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem parkähnlichen Grundstück, den drei Garagen und der flexiblen Raumaufteilung bietet es ideale Voraussetzungen für Familien, mehrere Generationen oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Es ist eine Immobilie, die nicht nur Platz bietet, sondern Lebensqualität.

Vielleicht suchen Sie nicht einfach nur ein neues Haus.

Vielleicht haben Sie gerade Ihr neues Zuhause gefunden.

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Ausstattung und Details

- ca. 311 m² Wohnfläche
- ca. 1.702 m² Grundstück
- Zweifamilienhaus
- zwei vollständige Wohneinheiten
- ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- parkähnlicher Garten
- große Terrasse
- Gartenhaus
- drei Garagen
- großzügige Zufahrt
- Massivbauweise
- Öl-Zentralheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung

Auf Anfrage können Sie dieses Objekt vorab in einem 360 Grad Panoramadurchgang besichtigen – und das ganz bequem von zu Hause aus!

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Alles zum Standort

Bad Kötzting – Lebensqualität im Bayerischen Wald
Bad Kötzting zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Bayerischen Wald. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die wunderschöne Natur des Bayerischen Waldes direkt vor Ihrer Haustür.

In Bad Kötzting 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 Kötzting 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

Objektnummer: 26201082 - 93444 Kötzting

Sonstige Angaben

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: 26201082 - 93444 Kötzting

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com