

Bad Kötzting

# Sanierungsobjekt in Traumlage - zentrumsnah und mit Blick auf den Regen

????????? ??????????: 25201034



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 138 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ?????? ????: 437 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ?? ?????

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ??????? ????????? | 25201034            |
| ??????????        | ca. 138 m²          |
| ????? ??????      | ????????????? ????? |
| ????????          | 18                  |
| ????????          | 2                   |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ??????         | 299.000 EUR                                                                           |
| ??????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????             | ???????                                                                               |
| ????????????         |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 397 m²                                                                            |
| ?????                |                                                                                       |

??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

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

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |



??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



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





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



???????? ??: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ???????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzting

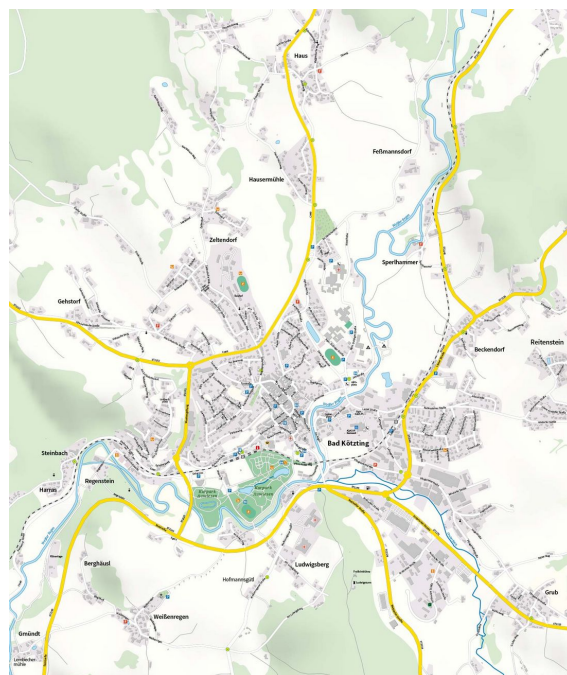
?? ????????





??????? ???????? : 25201034 - 93444 Bad Kötzing

?? ????????



??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

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

Idyllisch gelegen direkt am Regen befindet sich diese Immobilie (geschätzte Baujahre 1924, 1983 und 1992) auf einem ca. 437 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit großem Platzangebot und viel Potential. Die Einheiten im Erdgeschoss und Teile des Obergeschosses wurden zuletzt als Arztpraxis und als Ladenfläche genutzt. Im Obergeschoss stehen außerdem 2 Wohneinheiten zur Verfügung und der Praxisbereich wurde durch einen modernen Anbau oberhalb der Garage, der sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckt, erweitert. Zwei KFZ-Stellplätze stehen unterhalb des vorgenannten Anbaus zur Verfügung. Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet von Bad Kötzing ergeben sich zahlreiche Fördermöglichkeiten - insbesondere im Sanierungsbereich.



??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

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

Sanierungsobjekt

- Nutzfläche Garage: 58 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche im Erdgeschoss: 200 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche im Obergeschoss: 139 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche im Obergeschoss: 138 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad 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



??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad Kötzing

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

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25201034 - 93444 Bad 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)