

Bad Kötzting

# Exclusive Praxis-/Wohnfläche in zentraler Lage mit Potenzial

CODE DU BIEN: 24201060



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

PRIX D'ACHAT: 380.000 EUR • PIÈCES: 6

CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzting

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 24201060               |
| Pièces                 | 6                      |
| Année de construction  | 1993                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 380.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 313 m²                                                                |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 313 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                           |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 12.08.2034 | Consommation<br>d'énergie                                      | 226.30 kWh/m²a            |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | G                         |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1993                      |

CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzting

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzting

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

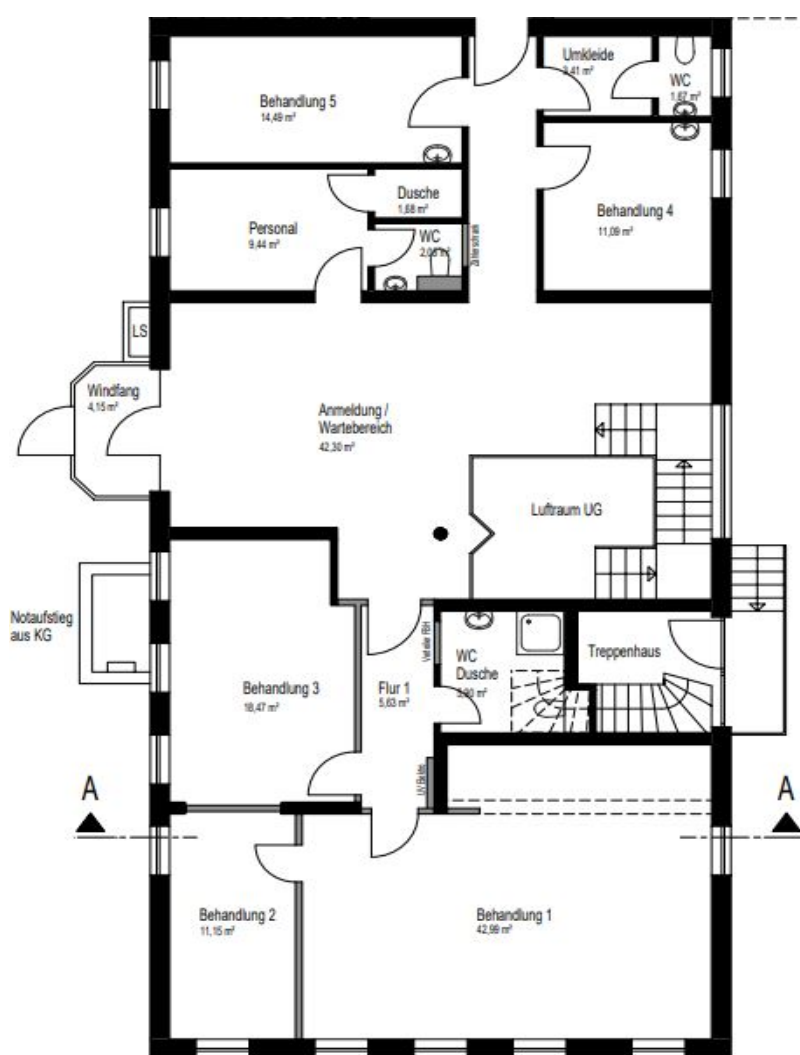
## La propriété

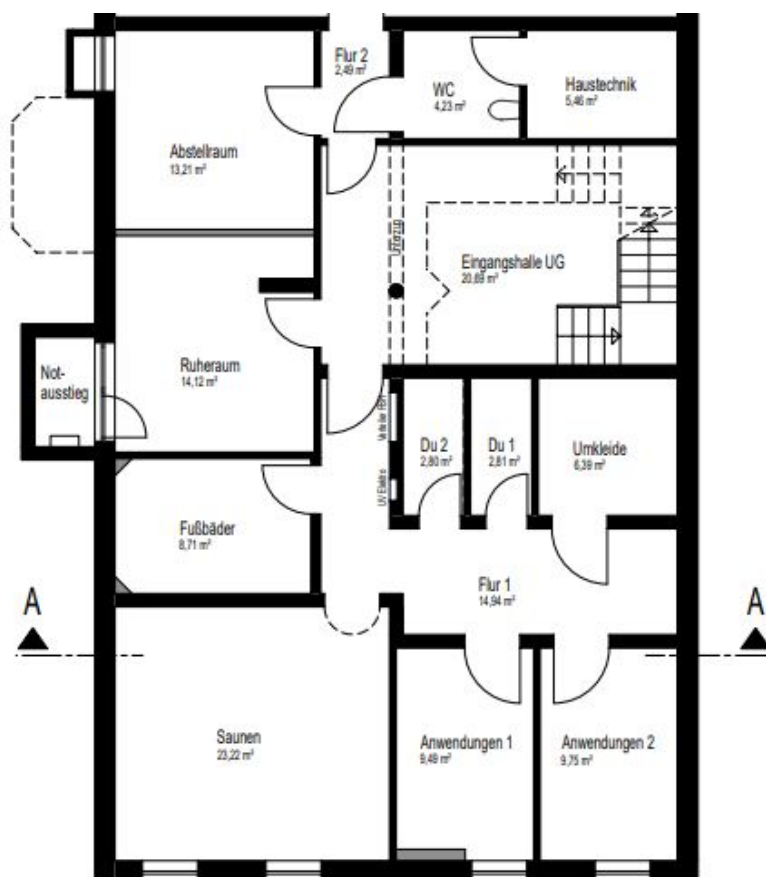




CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing**

## Une première impression

Das Gebäude wurde 1993 als Appartement-Wohnanlage mit Kneipp-Abteilung, Tagescafé und Rezeption (ges. 36 Einheiten) erbaut - mittlerweile werden viele der Einheiten für Dauerwohnzwecke genutzt. Unser Angebot betrifft die urspr. als Kneipp-Abteilung geplante Einheit mit einer Nutzfläche von rd. 313 m<sup>2</sup>, welche sich auf das Erd- und Untergeschoss verteilt. Die Nutzung lt. Teilungserklärung ist für die Ausübung eines freien Berufes oder zur Ausübung eines Gewerbes vorgesehen. In der Vergangenheit war hier eine große Physiopraxis untergebracht - aktuell werden Teilbereiche für Podologie und Kosmetik sowie als Wohnung genutzt. Die Immobilie eignet sich ideal für medizinische Praxen, Therapiezentren oder ähnliche Nutzungen. Die vielseitigen Räumlichkeiten bieten genügend Platz für unterschiedliche Anforderungen und lassen sich flexibel gestalten. Die gute Erreichbarkeit und die praktische Aufteilung machen dieses Objekt zu einer attraktiven Immobilie, die sich für diverse gewerbliche Zwecke nutzen lässt. Auch ein Umbau für wohnwirtschaftliche Zwecke ist denkbar - Planungen für die Aufteilung in 3 Wohnungseinheiten liegen bereits vor. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns sehr über eine persönliche Kontaktaufnahme.

**CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing**

## Tout sur l'emplacement

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 Kneippheilbad. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Bad Kötzing zahlreich vorhanden. In Bad Kötzing befinden sich: - Krankenhaus, Reha-Kliniken, Ärzte, Apotheke - Gymnasium, Realschule, Mittelschule - Berufsfachschule für Altenpflege - Grundschule, Kindergarten - Sparkasse, Raiffeisenbank - Supermarkt/ Discounter - Einrichtungshaus - Sportplatz, Basketball - Aquacur Badewelt - Kurpark, Minigolf - Spielbank - Tankstelle und vieles mehr! Entfernungen: - Cham: ca. 17 km - Viechtach: ca. 13 km - Straubing: ca. 50 km

CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzting

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 226.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



CODE DU BIEN: 24201060 - 93444 Bad Kötzing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3 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)