



EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 89359 Kötz / Großkötz
Baujahr: 1967
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 290 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.217 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 795.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Mehrfamilienhaus
> Kötz / Großkötz
> 9 Zimmer

> 290 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1412



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89359 Kötz / Großkötz
Baujahr	1967
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	290 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.217 m ²
Kaufpreis	795.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 2
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	165 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-11-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1967
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
WC	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Rücksprache
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Mehrfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 9 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1412



Objektbeschreibung:

Zuhause für Generationen - Wohnensemble mit Geschichte und Perspektive in Kötz.

Inmitten der idyllischen Landschaft von Kötz erwartet Sie ein Wohnensemble, das seinesgleichen sucht. Auf einem großzügigen Grundstück von 1.217 m² vereinen sich zwei verbundene Häuser und eine Einliegerwohnung zu einem außergewöhnlich gepflegten Mehrgenerationenhaus - mit insgesamt ca. 290 m² Wohnfläche. Ob für die große Familie, als Kombination aus Wohnen und Vermieten oder für Kapitalanleger: Dieses Objekt bietet Raum für Ideen und individuelle Lebensentwürfe.

Die harmonische Verbindung aus traditioneller Architektur und modernen Elementen verleiht dem Anwesen einen unverwechselbaren Charme. Seit der Errichtung von Haus 1 im Jahr 1967 wurde es kontinuierlich erweitert (Haus 2 Baujahr 2003), modernisiert und mit viel Liebe zum Detail gepflegt. Besonders hervorzuheben sind die lichtdurchfluteten Wohnräume, die hochwertigen Einbauküchen, ein eigener Wellnessbereich sowie eine nachhaltige PV-Anlage mit Speicher.

Zwei Garagen, ein Carport, eine großzügige Gartenhütte und eine Zisterne runden das durchdachte Angebot ab. Die ruhige, naturnahe Lage mit hervorragender Anbindung - u. a. zur A8 - garantiert hohe Lebensqualität und Erreichbarkeit.

Erleben Sie ein Zuhause mit Atmosphäre, Flexibilität und Potenzial - perfekt abgestimmt auf Ihre Zukunftspläne.

Alle Bilder, Details und Grundrisse entdecken Sie in der vollständigen Broschüre - jetzt anfordern und verlieben!

Ihr Ansprechpartner Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Anfrage.
Mail. info@anderka-immo.de
Tel. 08221. 916 68 91

Ausstattung:

Wohnfläche & Nutzung

- Ca. 290 m² Wohnfläche (Haus 1, Haus 2, Einliegerwohnung)
- Bis zu 4 Wohneinheiten möglich - ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Kapitalanleger

Grundstück & Lage

- 1.217 m² Grundstück in ruhiger Lage von Kötz
- Naturnahe Umgebung mit sehr guter Anbindung zur A8

Technik & Energie

- 9,84 kWp PV-Anlage (2023) mit 10,5 kWh Speicher
- Glasfaseranschluss
- Öl-Zentralheizung (Bj. 2003)

Komfort & Ausstattung

- Wellnessbereich mit Fußbodenheizung (2011)
- Hochwertige Einbauküchen inklusive
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Moderne Bäder

#5 Außenbereich & Parken

- 2 Garagen, 1 Carport
- Große Gartenhütte
- Regenwasserzisterne (5.500 Liter)

Alle weiteren Informationen sind in einem umfangreichen Exposé erhältlich. Jetzt anfordern!

Lagebeschreibung:

Wohnen im Grünen - mit perfekter Anbindung

Kötz vereint das Beste aus zwei Welten: ruhiges, naturnahes Wohnen und die Nähe zu urbaner Infrastruktur. Eingebettet in die idyllische Landschaft des Landkreises Günzburg, bietet der Ort ein entspanntes Lebensumfeld mit hoher Lebensqualität - ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende.

Zahlreiche Felder, Wiesen und Wälder direkt vor der Haustür laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Durchatmen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung sind in der Umgebung bequem erreichbar.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: In wenigen Minuten gelangen Sie zur Autobahn A8, die eine schnelle Verbindung nach Ulm, Augsburg und München ermöglicht - perfekt für Pendler oder Wochenendausflügler.

Die charmante Dorfgemeinschaft, das nahegelegene Schloss als kulturelles Highlight und die Nähe zur lebendigen Stadt Günzburg mit ihrem vielfältigen Freizeitangebot machen diesen Standort besonders lebenswert.

Ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen - mit Perspektive für die Zukunft.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 9 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1412



Hausansicht



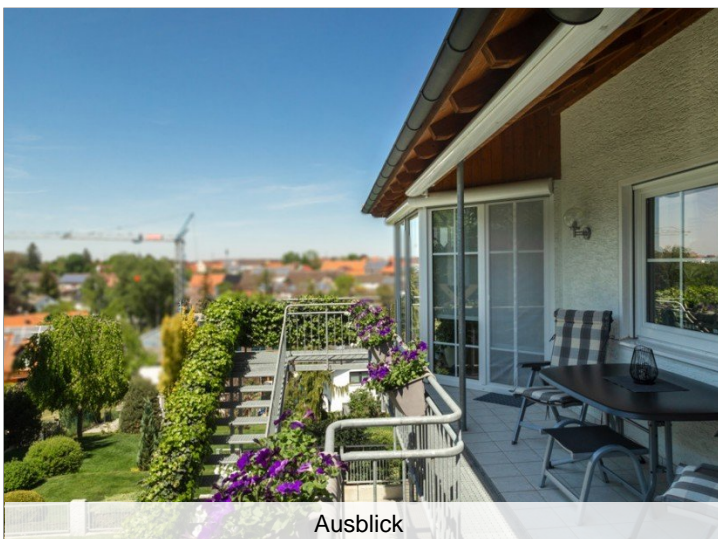
Impression Haus 1



Luftaufnahme



Impression Haus 1



Ausblick



Impression Haus 1

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 9 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1412



Wellnessbereich



Impression Haus 2



Impression Haus 2



Impression Haus 2



Impression Haus 2

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 9 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1412



ANDERKA
Immobilien

Erdgeschoss/Obergeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 9 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1412



Dachgeschoss/Dachgeschoss

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 9 Zimmer

- > 290 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1412



Keller/Keller

