



ANDERKA  
Immobilien

## EXPOSÉ

# Raumwunder mit Garten: Großzügiges Familienhaus in begehrter Lage von Kötz!



ANDERKA  
Immobilien

### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89359 Kötz / Großkötz  
Baujahr: 1974  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 171 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 50 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 750 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 480.000,-**

**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

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89359 Kötz / Großkötz
Baujahr	1974
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	171 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	750 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	480.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	234,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Sauna	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	2,38 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1974 bietet mit ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 750 m<sup>2</sup> großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, solide Bausubstanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten einen schönen Blick in den Garten. Ergänzt wird diese Ebene durch eine separate Küche, ein Büro bzw. Gästezimmer, ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC - eine funktionale Aufteilung für den Alltag und das Arbeiten von zu Hause.

Das Dachgeschoss verfügt über ein großzügiges Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, eine separate Ankleide sowie ein weiteres Badezimmer. In der Ankleide sind bereits Küchenanschlüsse vorhanden, wodurch sich perspektivisch auch eine Nutzung als Zweifamilienhaus realisieren ließe.

Der vollunterkellerte Bereich erweitert das Raumangebot erheblich. Neben klassischen Abstellflächen stehen eine Waschküche sowie ein Saunabereich zur Verfügung - ideal für Hobby, Fitness oder Wellness im eigenen Zuhause.

Der gepflegte Garten mit angenehmer Privatsphäre bietet viel Platz für Kinder, Freizeit und Erholung. Die großzügige, überdachte Süd-Terrasse (2017 erneuert) schafft einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Zwei Einzelgaragen mit elektrischen Toren runden das Angebot ab.

Modernisierungen wie dreifach verglaste Kunststofffenster (2011), ein erneuerter Heizungsbrenner (2023) sowie Glasfaseranschluss unterstreichen die solide Ausstattung. Die Öl-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1999; gemäß GEG besteht keine gesetzliche Austauschpflicht.

Eine Immobilie mit Substanz, Raum und Entwicklungspotenzial in gewachsener, gefragter Wohnlage - ideal für Käufer, die Großzügigkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

## Ausstattung:

- # Baujahr 1974
- # Wohnfläche ca. 171 m<sup>2</sup>
- # 6 Zimmer
- # Grundstücksgröße ca. 750 m<sup>2</sup>
- # zwei Einzelgaragen mit elektrischem Tor
- # Schöner & gepflegter Gartenbereich
- > Zisterne im Garten

- # großzügige Süd-Terrasse mit Überdachung (neu 2017)
- # offenes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- # insgesamt vier Schlafräume
- # Ankleideraum
- # separate Toilette im Erdgeschoss
- # Badezimmer im Erdgeschoss mit Badewanne und Waschbecken
- # Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche, Toilette und Doppelwaschbecken
- # Sauna im Keller
- # Waschküche
- # Tankraum (7.000 Liter)
- # drei Kellerräume sowie Treppenaufgang in den Garten
  
- # 3-fach isolierverglaste Kunststofffenster (neu 2011)
- # Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Marmor (Diele), Vinyl (DG, neu 2023)
- # SAT Anlage
- # Glasfaser Internetanschluss
- # Öl-Zentralheizung (Bj. 1999, keine gesetzliche Austauschpflicht gemäß GEG)
- > Brenner erneuert 2023

## ERDGESCHOSS:

- # Esszimmer
- # Büro
- # Küche
- # Wohnzimmer
- # Badezimmer
- # Gäste-WC

## DACHGESCHOSS:

- # großes Elternschlafzimmer
- # zwei Kinderzimmer
- # Ankleide
- # Badezimmer

## KELLER:

- # Sauna
- # zwei Abstellräume
- # Waschküche
- # Technik & Öltank

- # Autobahnauffahrt A8 in weniger als 5 Autominuten erreichbar!
- # Bezug nach Absprache

## Lagebeschreibung:

Kötz ist mit ca. 3.200 Einwohnern eine Gemeinde im schwäbischen Landkreis Günzburg

Die Gemeinde hat drei amtlich benannte Gemeindeteile, Kleinkötz, Großkötz und Ebersbach, liegt ca. 5 km südlich von Günzburg und ist wegen seiner guten Autobahnanbindung (A7 und A8) sehr beliebt. Zudem

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



gibt es hier eine gute Busverbindung und den Bahnhof (Strecke: Mindelheim - Günzburg).

Kötz hat vieles zu bieten. Zum Beispiel Bäckereien, eine Apotheke, Ärzte, Banken und Restaurants sowie Kindergärten, eine moderne Grundschule und eine kommunale Musikschule.

Zahlreiche örtliche Vereine, wie z. B. Tennisclub, Sportverein, Faschingsverein und Musikverein, sorgen für ein vielfältiges Angebot zur Freizeitgestaltung. Sport und Kultur sind dabei genauso im Mittelpunkt wie Geselligkeit und Unterhaltung

## Objektbilder:



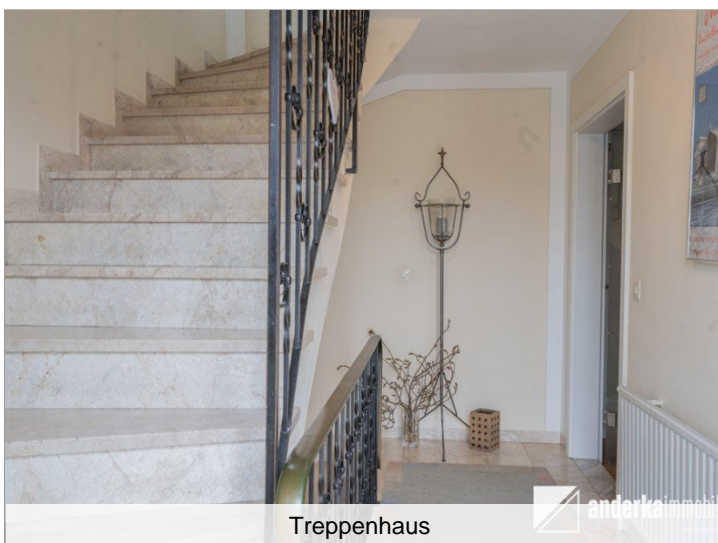
Außenansicht



Essen



Küche



Treppenhaus



Wohnen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

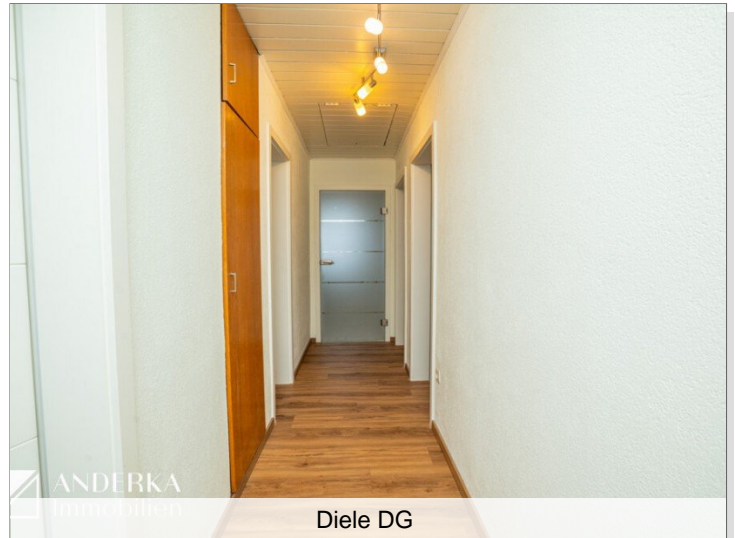
- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



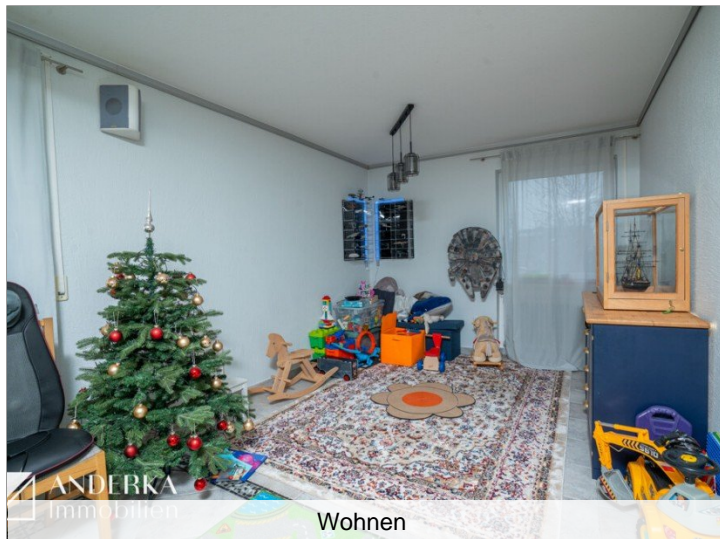
ANDERKA  
Immobilien



Wohnen



Diele DG



Wohnen



Kinderzimmer



Badezimmer EG



Kinderzimmer DG

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



Ankleide



Badezimmer DG



Schlafen DG



Sauna



Schlafen DG



Sauna

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Außenansicht Garten



Garten



Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



Terrasse



Terrasse



Drohnenaufnahme



Gäste-WC



Garage 1 (links)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



Garage 2 (rechts)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



ANDERKA  
Immobilien

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



 **ANDERKA**  
Immobilien

Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

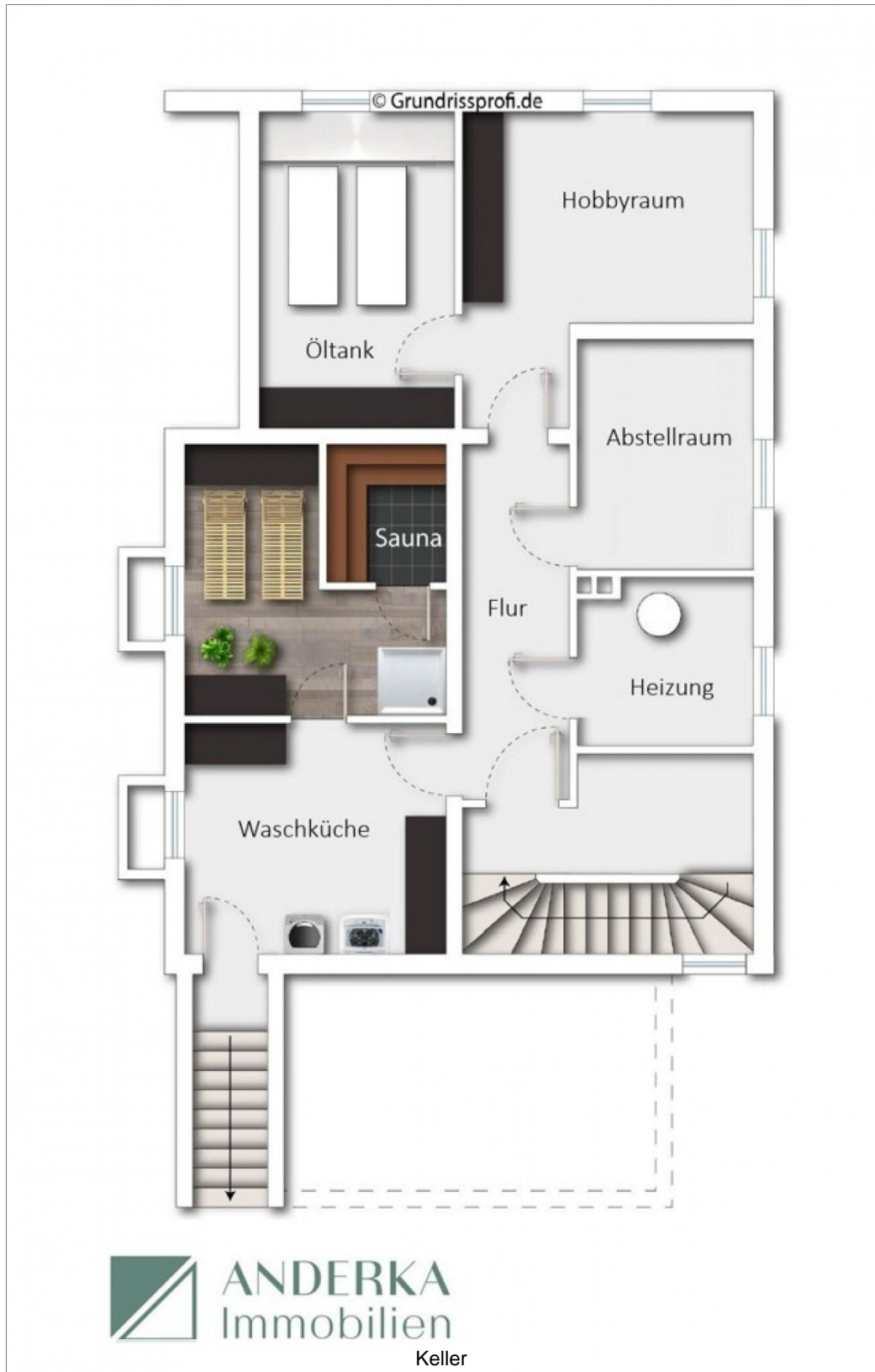
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Kötz / Großkötz
- > 6 Zimmer

- > 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1448



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

