

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Kötzing

Gepflegtes Einfamilienhaus saniert & modernisiert



Objekt-Nr. OM-440895

Einfamilienhaus

Vermietung: **800 € + NK**

93444 Bad Kötzing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1930	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	280,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das gepflegte Einfamilienhaus mit 3 großen Zimmern ist ab 1. September 2026 provisionsfrei zu vermieten.

Das Haus wurde im Jahr 2020 komplett entkernt und hochwertig saniert:

komplett neue technische Installationen, gedämmt, neue Ölheizung/Sanitäreanlagen, Fenster mit Rollläden, hochwertige Vinylböden, usw.

Das Haus ist für Paare oder Kleinfamilien bis max. 4 Personen geeignet.

Die Wohnräume verteilen sich auf jeweils 2 Ebenen wie folgt:

Erdgeschoss:

- Flur mit Zugang zum Naturkeller
- Badezimmer mit Fenster, Fußbodenheizung, Badewanne, Dusche, WC, Handtuchtrockner, Anschlüsse für Waschmaschine
- Garderobe mit Vorratsschrank
- Ess - Wohnzimmer ca. 28 qm
- Küche mit Zugang zum ruhigen, uneinsehbaren Hinterhof/Terrasse (ca. 25 qm) und zu Heizungs- und Abstellräumen.

Das Haus wird ohne Küche vermietet, vorhandene L-Küche kann bei Interesse vom Vormieter gegen Ablöse übernommen werden.

Im Dachgeschoss sind es:

- 2 große helle Schlafzimmer, ein Schlafzimmer hat Terrasse
- WC mit Waschbecken und Dachfenster

Zur Straßenseite gibt es einen Garten (ca. 50 qm) mit blickdichter Hecke.

Der Einfahrtsbereich vor der Garage (6,4 x 4,6 m) ermöglicht das Parken für das zweite Auto.

Kaltniete Haus 800 Euro

Garage 50 Euro

Aktuelle monatliche Nebenkosten über 150 Euro kommen dazu und beinhalten folgende Leistungen: Versicherungen, Heizungswartung, Kaminkehrer, Grundsteuer, Wasser- und Abwasservorauszahlungen,

Abfallgebühren. Es erfolgt jährliche Kostenabrechnung.

Gesamtmiete inkl. Nebenkosten 1.000 Euro ohne Heizkosten.

Der Mieter schließt selbst die Verträge über Heizöl- und Stromversorgung ab.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung Ihrer Person (u.a. Anzahl der Haushaltsangehörigen) sowie Angaben zur beruflichen Situation, Tierhaltung. Hunde sind nicht gestattet.

Entsprechende Unterlagen (Einkommensnachweise, SCHUFA-Auskunft) werden im weiteren Verlauf benötigt.

Es wird ein längerfristiges Mietverhältnis angestrebt.

Rauchen im Haus ist nicht erlaubt.

Das Haus ist derzeit noch bewohnt.

Besichtigungen sind nach Abstimmung möglich.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Das Angebot ist freibleibend.

Ausstattung

Energie Bedarfsausweis liegt vor.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Einzelne Möbelstücke (Couch, Esstisch, Bett usw.) könnten vom Vormieter gegen geringe Ablöse übernommen werden.

Lage

Das Zentrum der Stadt Bad Kötzing mit Geschäften, Banken, Ärztehäusern, Cafés, Bahnhof, Kindergarten und Bildungseinrichtungen befindet sich in ca. 2-3 km Entfernung.

Für Interessenten aus der Ferne: Bad Kötzing ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Cham in Ostbayern und besitzt seit 2005 ein staatlich anerkanntes Kneippheilbad. Ausserdem gibt es hier erste Deutsche Klinik für Traditionelle Chinesische Medizin, Reha-Klinik für Orthopädie und Neurologie, das SINOCUR-Präventionszentrum, ambulante Kneippkurbetriebe, die AQACUR-Badewelt sowie viele Wandermöglichkeiten in den endlosen Wäldern des Bayerischen Waldes mit über 350 Kilometer markierte Wanderwege, rund 200 Kilometer Radwege, über 100 Kilometer Langlauf-Loipen und optimale Pisten und Skiregionen rund um den schönen Großen Arber. Für Golfbegeisterte stehen 2 Golfplätze in der Nähe zur Auswahl. Es gibt auch eine bayerische Spielbank.

Bis zur Kreisstadt Cham mit vielfältiger und ausgewogener Wirtschaftsstruktur von Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungen sind es nur 20 km

Nach Regensburg sind es ca. 80 km

Nach Passau sind es ca. 100 km

Nach München sind es ca. 190 km.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Garderobe



Bad mit Wanne/Dusche

Exposé - Galerie



Küche



Küche mit Zugang zum Hinterhof

Exposé - Galerie



Hinterhof



Zugang zur Küche/Abstellraum

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Terrasse Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



WC im DG



Heizungsraum

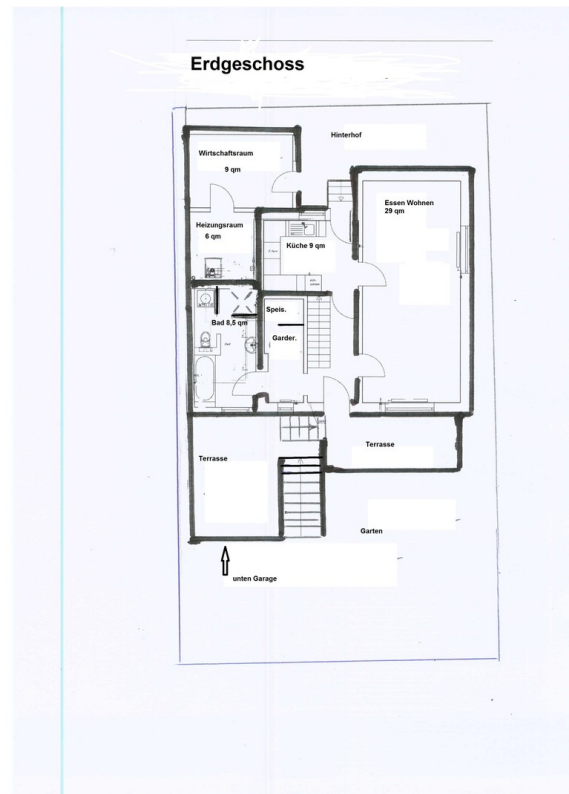
Exposé - Galerie



Abstellraum

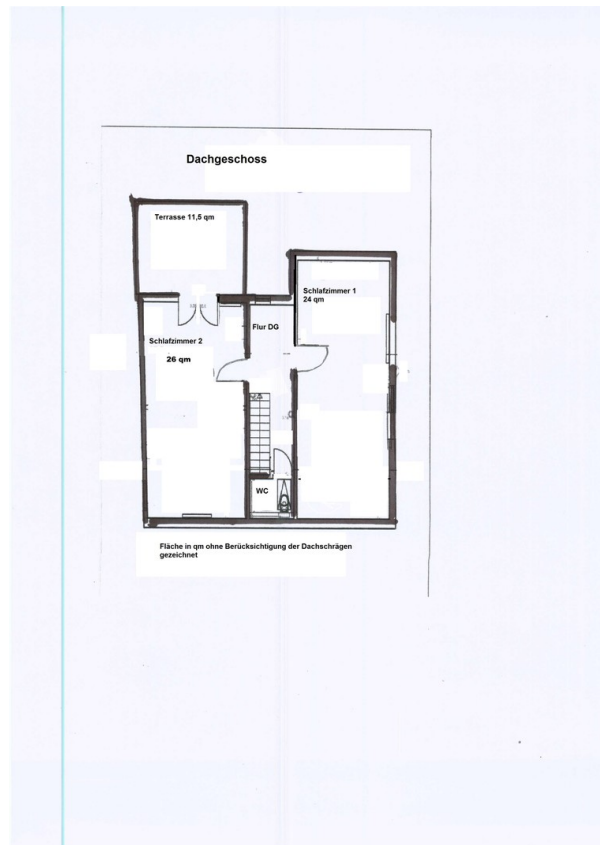


Garten zur Strassenseite



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss DG



Einfahrt