EXPOSÉ

Kapitalanlage oder Eigennutzung mit Struktur: 206 m² Maisonette, modernisiert

ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 89359 Kötz / Kleinkötz

Baujahr: 1885

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 269 m²

Grundstücksfläche (ca.): 898 m²

Balkon: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: GAS

Kaufpreis € 298.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	89359 Kötz / Kleinkötz, Hauptstraße 5
Baujahr	1885
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	269 m²
Grundstücksfläche (ca.)	898 m²
Kaufpreis	298.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	119 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-04-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1994
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Maisonette über drei Ebenen in zentraler Lage von Kötz

Diese außergewöhnliche Maisonetteeinheit in der Hauptstraße 5 in Kötz verbindet historische Bausubstanz mit konsequenter Modernisierung und einer klar strukturierten Nutzung. Die Einheit erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine seltene Kombination aus Wohn- und Nutzflächen mit nachhaltigem Ertragspotenzial. Die Einheit befindet sich in rückwärtiger Lage und ist dadurch angenehm ruhig, abseits der Hauptstraße gelegen.
Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die funktionale Ausrichtung: Der separate Zugang erschließt die Einheit ebenerdig. Auf dieser Ebene befinden sich klassische Nebenflächen wie Waschraum, Abstellräume sowie weitere Kellerräume. Diese Flächen schaffen eine klare Entlastung der Wohnebenen und ermöglichen eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung.

Die darüberliegenden Geschosse bilden den eigentlichen Wohnbereich. Die Raumstruktur ist großzügig angelegt und wird derzeit wirtschaftlich genutzt.

Die Wohnfläche beträgt ca. 206 m², ergänzt durch umfangreiche Nutzflächen im Erdgeschoss. Stellplätze sind ausreichend auf dem Grundstück vorhanden. Die Ausstattung entspricht einem modernisierten Zustand, der in den vergangenen Jahren kontinuierlich entwickelt wurde:

Heizungsanlage (Gas) aus dem Jahr 2014
Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieeffizienz (Gemeinschaft)
Fassadensanierung inkl. Neuverputz und Anstrich im Jahr 2020
Neugestaltung des Hofbereichs (2020)
Balkonsanierung 2021 - großzügig dimensioniert, mit Terrassencharakter
Einbauküche aus dem Jahr 2016
Erneuerung von Böden und Bädern im Jahr 2018
Dacheindeckung und Dämmung bereits 2006 erfolgt

Das Gebäude selbst stammt ursprünglich aus dem Jahr 1885 und wurde im Jahr 1994 grundlegend modernisiert und renoviert. Es umfasst insgesamt drei Wohneinheiten sowie einen Dorfladen im Erdgeschoss, was zu einer gemischten, gewachsenen Nutzungsstruktur führt.

Die Einheit überzeugt insbesondere durch die Kombination aus:

substanziellem Modernisierungsstand
großzügiger Flächenstruktur über mehrere Ebenen
zusätzlicher Nutzflächenreserve

Ausstattung:

Modernisiert. Gepflegt. Substanzstark.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren konsequent weiterentwickelt - ohne den Charakter zu verlieren:

Heizung (Gas) aus 2014
Photovoltaikanlage für zusätzliche Energieeffizienz
Fassade 2020 neu verputzt und gestrichen
Hofbereich vollständig neu gestaltet
Großzügiger Balkon (2021 saniert) - eher Terrasse als Balkon
Einbauküche (2016)
Böden und Bäder (2018 erneuert)
Dach inkl. Dämmung bereits 2006 modernisiert

Das Ursprungsbaujahr liegt bei 1885, die grundlegende Sanierung erfolgte 1994.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Ein Gebäude mit Geschichte - aber technisch auf einem soliden Stand.

Das Umfeld: gewachsen und funktional

Das Haus selbst umfasst insgesamt drei Wohneinheiten sowie ein vorbereitetes Ferienappartment.

Großzügige, flexible Flächen über drei Ebenen
Substanz durch laufende Modernisierungen gesichert
Alternative Nutzungsperspektiven mittel- bis langfristig möglich
Für wen ist dieses Objekt interessant?

Für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Kötz im Landkreis Günzburg. Der Standort ist geprägt durch eine gewachsene, funktionale Dorfstruktur mit kurzen Wegen und einer soliden Grundversorgung im unmittelbaren Umfeld.

Entlang der Hauptstraße sind Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Angebote angesiedelt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Kindergarten und Grundschule sind innerhalb des Ortes vorhanden und gut erreichbar. Die Lage ist damit alltagstauglich und insbesondere für eine kontinuierliche Vermietbarkeit geeignet.

Die verkehrliche Anbindung ist als gut zu bewerten:
Die Stadt Günzburg ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet Anschluss an die Bundesautobahn A8 (München-Stuttgart) sowie an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn. Die Oberzentren Ulm und Augsburg sind ebenfalls gut erreichbar und erweitern das Einzugsgebiet für Berufspendler und Mieter.

Ein zusätzlicher Standortvorteil ergibt sich durch die Nähe zum LEGOLAND Deutschland Resort, das nur wenige Minuten entfernt liegt. Der Freizeitpark sorgt ganzjährig für eine erhöhte Nachfrage nach temporärem Wohnraum, insbesondere im Bereich von Mitarbeiter- und Monteurunterkünften.

Zusammenfassend handelt es sich um eine zentrale, funktionale Lage mit stabiler Nachfragebasis und guter regionaler Anbindung - wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig vermietbar.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.4.2036.
Endenergiebedarf beträgt 119.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Eine Immobilie, die heute bereits funktioniert - und morgen noch mehr kann.
Genau diese Kombination macht sie aktuell so selten am Markt.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, empfehlen wir eine zeitnahe Kontaktaufnahme.
Erfahrungsgemäß stoßen Objekte mit dieser Struktur auf hohes Interesse.

Fordern Sie jetzt das Exposé an oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektbilder:

Ansicht

Ansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Ansicht

Ansicht

Ansicht

Maisonette über 3 Ebenen mit großzügigem Balkon

Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Terrasse

Balkon mit Terrassencharakter

Terrasse

Terrasse

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

Abstellraum

Moderne Einbauküche (2016)

Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Wäscheraum

Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen

Eingangsraum

Lagegefühl

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Zimmer

Zimmer

Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen

Ruhige Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss

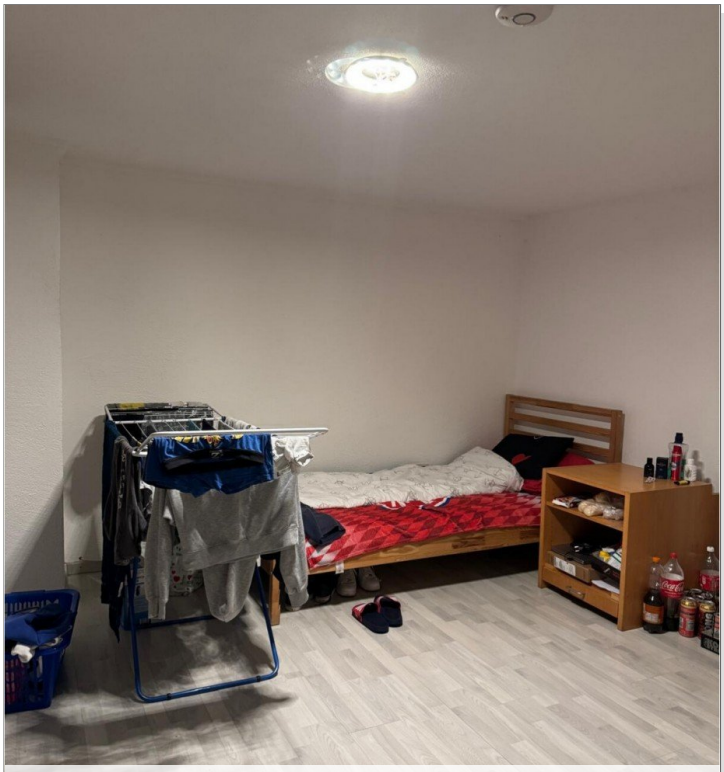
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Bad



Zimmer

Treppe

Ruhige Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Zimmer

Bad

Bad

Modernisierte Badezimmer (2018)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Modernisierte Badezimmer (2018)

Zimmer

Zimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Übersicht: Wohnung Nr. 2 über drei Ebenen"

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

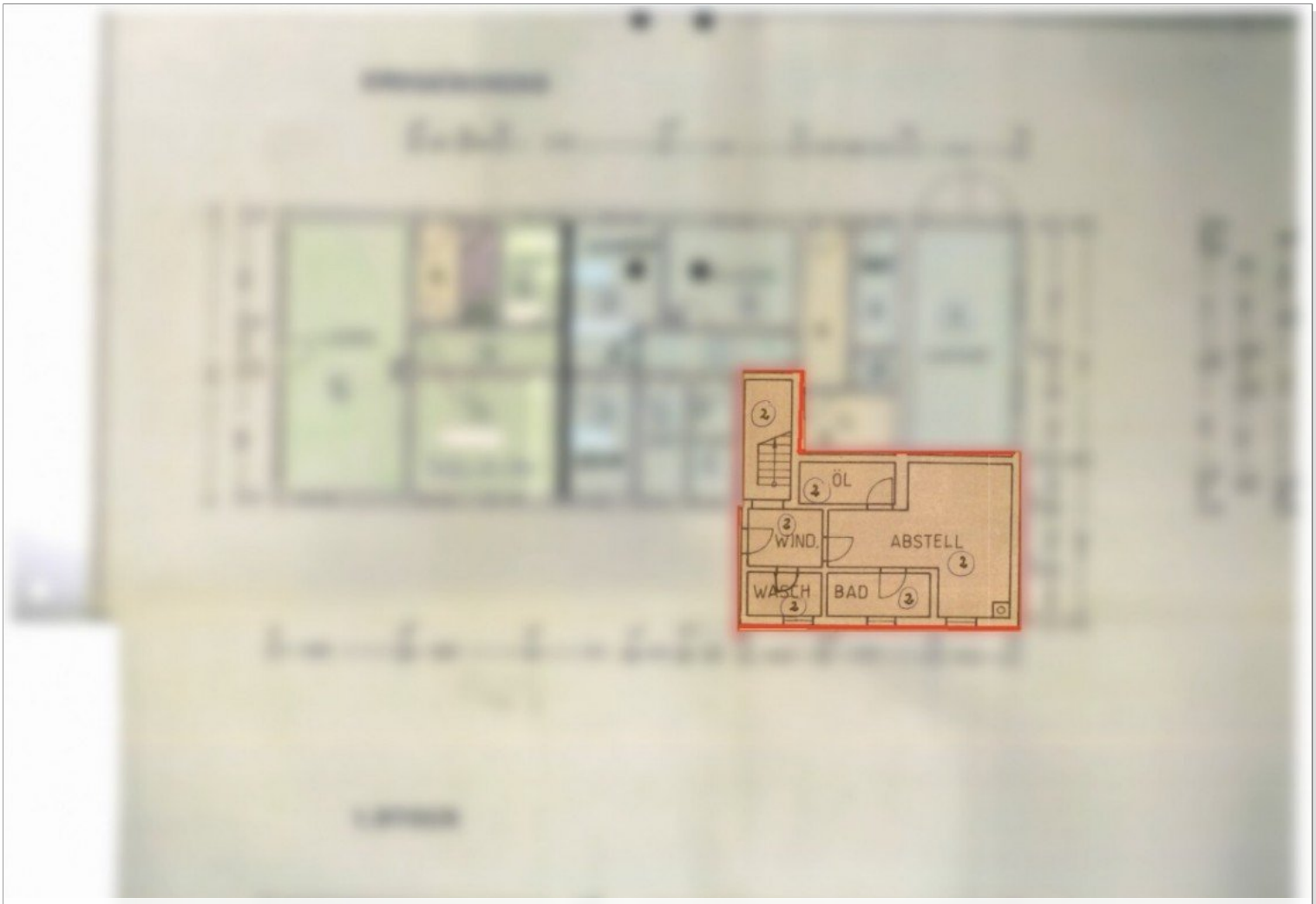
> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Ruhige Schlaf- und Kinderzimmer im Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

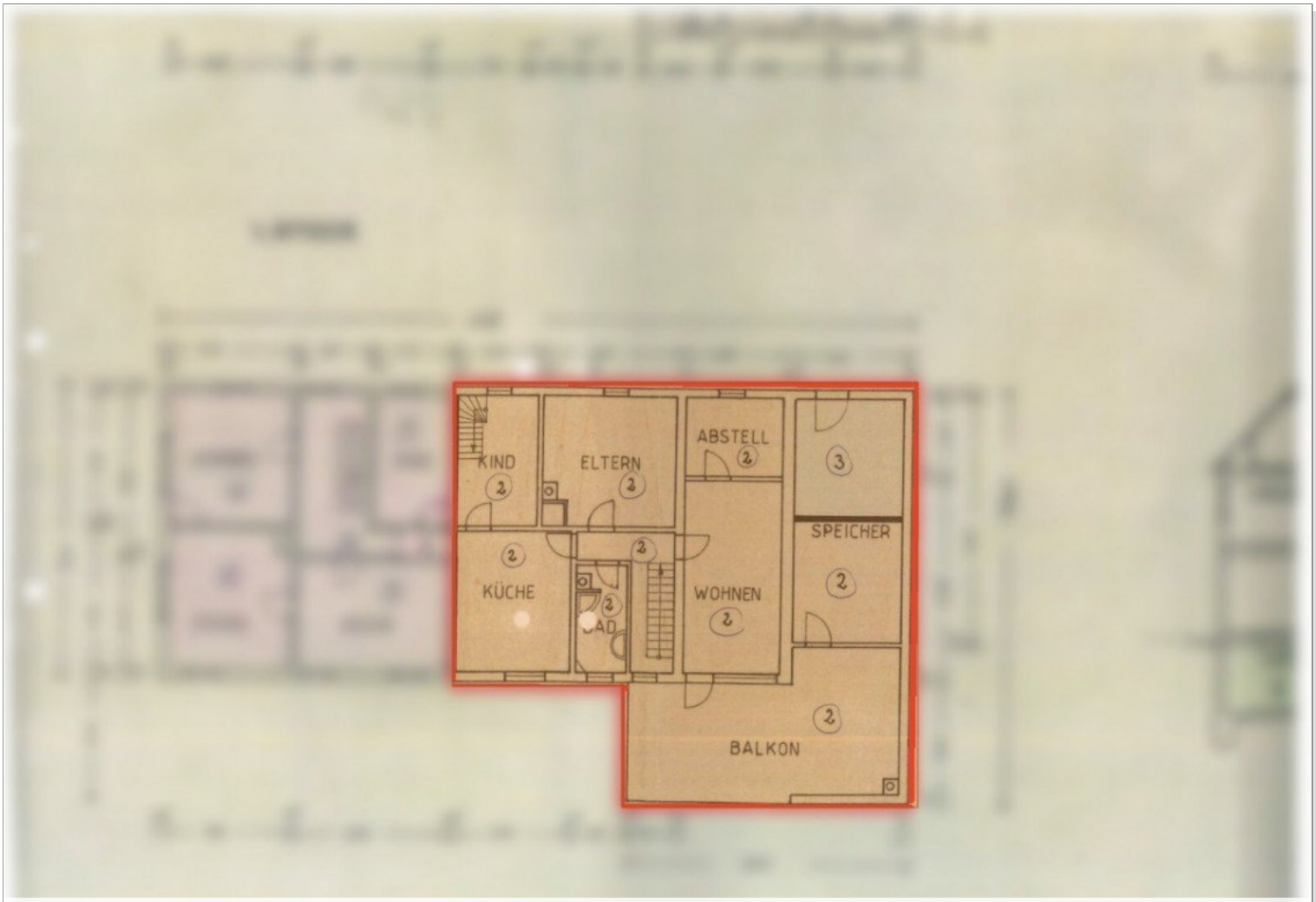


Separater Zugang mit praktischen Nebenflächen

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343



Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen
Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

Eckdaten

> Maisonettewohnung
> Kötz / Kleinkötz
> 8 Zimmer
> 269 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FK-HAWIELA-343

Ansprechpartner:

Frau Funda Kayan

Telefon: 004973180159771
Mobil: 004917681149035
E-Mail: f.kayan@hawiela.de

Firmendaten:

HAWIELA Immobilien GmbH
Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
Registernummer: HRB 20894
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email: poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: https://www.ihk-muenchen.de/de/

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026