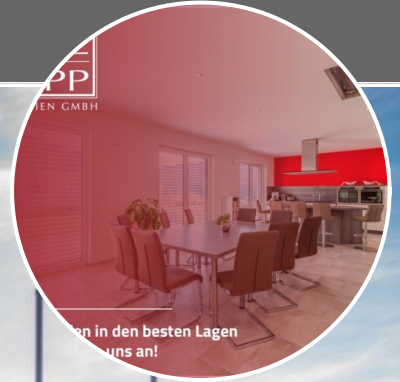


Einfamilienhaus in Pocking



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 94060 Pocking
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 170 m²
Nutzfläche (ca.): 200 m²
Grundstücksfläche (ca.): 774 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja

VERKAUFT

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	94060 Pocking
Baujahr	2015
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	170 m ²
Nutzfläche (ca.)	200 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	774 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	7
Freiplatz	Anzahl 5
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	20,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2026-04-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Fahrradraum	ja
Zustand	neuwertig
Provision für Käufer	3,57 % Käuferprovision vom Kaufpreis

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Objektbeschreibung:

Ruhig und dennoch zentral mit der perfekten Infrastruktur liegt das Anwesen am schönen Bäderdreieck in Pocking, nur 10 km von der Barockstadt Schärding entfernt.

Das Haus wurde 2015 in hochwertiger Ausführung errichtet und modernste Technik wurde mit geradlinigem und klarem Design kombiniert. Das Objekt zeigt sich rundum optisch harmonisch und bietet dem neuen Eigentümer einen Wohnkomfort auf höchstem Niveau!

Im Erdgeschoss bildet der große Wohn- und Essbereich das Zentrum des Hauses mit Zugang zu einer großen Sonnenterrasse die nach Süden ausgerichtet ist. Eine große Wohnküche mit Theke und Kochfeld runden das Konzept ab (Die Küche ist zur Ablöse). Des Weiteren gibt es im Eingangsbereich ein Arbeits- oder Bürozimmer mit eigener Toilette. Der Zugang zur 3-fach Garage erfolgt durch den Wasch- und Hausanschlussraum. Eine Garage wird als Abstellplatz für Fahrräder und sonstiges genutzt.

Im Obergeschoss befinden sich 3 großzügige Schlafzimmer mit modernen Hauptbad, dass mit einer begehbaren Dusche sowie Badewanne ausgestattet ist.

In liebevoller Planung wurde ein pflegeleichter Garten angelegt, der die stimmige Planung des Hauses abrundet.

Ein kurzfristiger Bezug wäre möglich!!!

Ausstattung:

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Gästetoilette
- Bad mit begehbaren Regendusche
- hochwertige Einbauküche mit Elektrogeräten separat abzulösen
- Dreifachgarage als Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum
- Handtuchwärmeheizkörper
- Erdgeschoss komplett gefliest mit Fußbodenheizung
- große Terrasse mit Hochbeet in Südausrichtung
- Grundstück komplett umfriedet mit anthrazitfarbenen Zaun
- Flachdachgarage mit Attika
- hochwertig versiegelter Garagenboden (beflockter Garagenboden)
- Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung
- Einsatz von Aquabion, eine umweltfreundliche Wasserbehandlung zur Vorsorge gegen Kalkablagerungen
- Multimediapakete Homeway
- LED Deckenspots in allen Räumen
- begehbaren Dachboden mit Beleuchtung
- freitragende Treppe mit Edelstahlgeländer
- Empore aus Glas und Edelstahl
- Vaillant Luft-Wasserwärmepumpe
- Außenwand 36,5 cm

- französische Balkone aus Edelstahl
- Fenster außen Aluschale in Anthrazit und innen Kunststoff weiß
- Dreifachverglasung mit Raffstore im Süden und Westen; im Norden sind Rollläden
- einflügelige Ganzglastür im Büro
- Raumhöhe im OG 2,70 m und 2,75 m im EG
- Innentüren 2,11 m

Lagebeschreibung:

Pocking liegt im Rottal, in unmittelbarer Nähe des niederbayerischen Bäderdreiecks Bad Füssing-Bad Griesbach-Bad Birnbach. Im nahe gelegenen Schärding gibt es neben vielen Sehenswürdigkeiten auch ein kulinarisches Verwöhnprogramm mit vielen Cafés und Gastronomien.

Das Mekka des Golfsports befindet sich im Herzen von Bad Griesbach, in unmittelbarer Nähe zu Neuhaus am Inn. Bad Griesbach, mit seiner Thermallandschaft sowie mit seiner guten Infrastruktur zählt in Deutschland zu den besten Lagen für Golfssportler, oder die es werden wollen. Mit seinen sechs Turniergolfsplätzen (18-Loch) und den kleineren 9-Loch-Plätzen bleiben keine Wünsche offen.

Ebenso kann man im nahe gelegenen Bad Füssing in der Thermenlandschaft Erholung und Entspannung finden.

Durch die gute Anbindung an die A3 und auch an die, an der Ortschaft vorbeiführende B12, kann man die Dreiflüssestadt Passau, mit ihren vielen Einkaufsmöglichkeiten, in ca. 15 Minuten erreichen. Die Landeshauptstadt München ist in 160 km erreichbar.

Alles Weitere zur Stadt Pocking finden Sie unter:
<https://de.wikipedia.org/wiki/Pocking>

Sonstiges:

** Die hier eingestellten Angaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die veröffentlichten Bilder sind Eigentum der Hatz und Popp Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

BITTE BEACHTEN SIE AUCH UNSERE WEITEREN ANGEBOTE
UNTER: www.Hatz-Popp.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



** Aus Diskretionsgründen werden hier keine weiteren Angaben zum Objekt und zur Lage gemacht. Ein ausführliches Exposé senden wir Ihnen gerne auf eine VOLLSTÄNDIG ausgefüllte Anfrage **

Objektbilder:



Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 – 94036 Passau – Tel. +49 (0) 851 / 7 56 93-70
info@hatz-team.de – www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Badezimmer

(c) Hatz & P



Einbauküche

(c) Hatz & P



Einbauküche

(c) Hatz & P



Einbauküche

(c) Hatz & P



Einbauküche

(c) Hatz & P



Wohn- und Essbereich

(c) Hatz & P

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Essbereich

(c) Hatz & P



EG

(c) Hatz & P



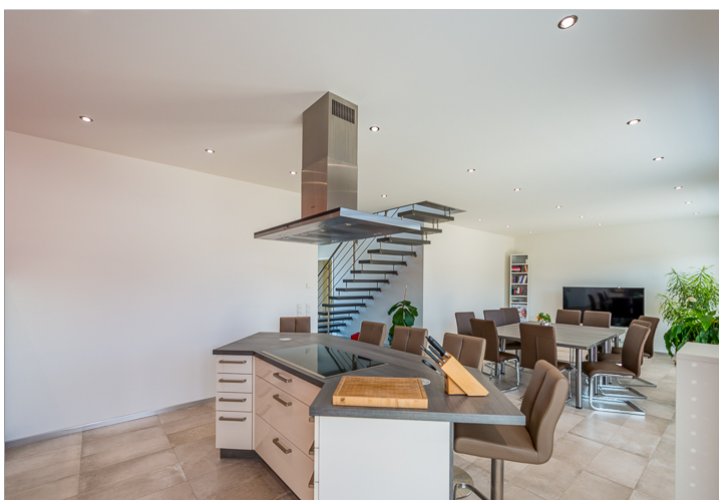
Essbereich

(c) Hatz & P



Büro

(c) Hatz & P



Einbauküche

(c) Hatz & P



Büro

(c) Hatz & P

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



OG

(c) Hatz & P



Zimmer 2

(c) Hatz & P



Flur OG

(c) Hatz & P



Badezimmer

(c) Hatz & P



Zimmer 2

(c) Hatz & P



Badezimmer

(c) Hatz & P

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Schlafzimmer

(c) Hatz & P



Schlafzimmer

(c) Hatz & P



Zimmer 3

(c) Hatz & P



Terrasse

(c) Hatz & P



Zimmer 3

(c) Hatz & P



Außenansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

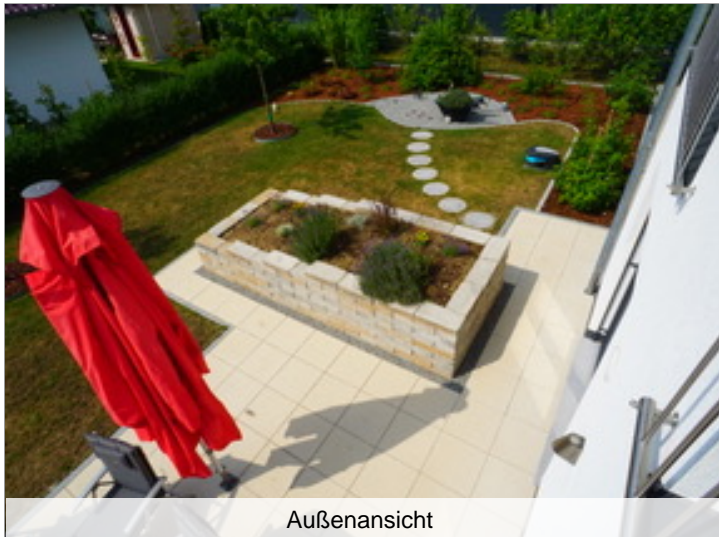
- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

(c) Hatz & P



Außenansicht



Außenansicht

(c) Hatz & P

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Außenansicht

(c) Hatz & P



Außenansicht

(c) Hatz & P



Außenansicht

(c) Hatz & P



Außenansicht

(c) Hatz & P



Außenansicht

(c) Hatz & P



Außenansicht

(c) Hatz & P

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



HATZ & POPP
IMMOBILIEN GMBH

2018 bereits zum 12x in Folge zum Best Property Agent von Bellevue gewählt

Der Immobilienmarkt ist hart umkämpft und doch kann sich Qualität am Ende immer durchsetzen. Wenn diese Kompetenz dann sogar noch von einem fachkundigen Gremium erkannt wird, dann hat sich die Arbeit auf jeden Fall gelohnt. „Bellevue“ ist Europas größtes Immobilien-Magazin und zeichnet die Hatz & Popp Immobilien GmbH bereits zum 12. Mal in Folge aus. So zählt die Hatz & Popp Immobilien GmbH auch im Jahr 2018 wieder zu den 1.000 besten Maklern und Bau-trägern weltweit. Diese 12 Auszeichnungen sind Ansporn und Verpflichtung zugleich, auch in Zukunft alles daran zu setzen, unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Qualifiziertes Personal und fundiertes Fachwissen.

Selbstverständlich gehören wir auch dem Immobilienverband Deutschland (IVD) und dem Verband Europäischer Makler (CEI) an. In diese Berufsverbände der Immobilien-berufe werden nur Unternehmen aufgenom-men, die sich einer intensiven Prüfung unterzogen haben und dabei überzeugen konnten. Das IVD-Siegel bringt diese Kom-petenz und Qualität zum Ausdruck.

ivd
IMMOBILIEN-VERBAND DEUTSCHLAND
ZERTIFIZIERT
2016

CEPI
EUROPEAN ASSOCIATION OF REAL ESTATE PROFESSIONALS

ivd

PASSAU MÜNCHEN SPRECHEN SIE UNS

Marktstraße 3 - 94036 Passau - Telefon (0851) 7569370 - Fax 7569370
Gräbe 61 - 80756 München - Telefon (089) 309090 - Fax (089) 309091
E-Mail: info@hatz-popp.de www.hatz-popp.de

Hatz & Popp Immobilien GmbH



Treppe

HATZ & POPP
IMMOBILIEN GMBH

WELCHEN PREIS KÖNNTE IHRE IMMOBILIE ERZIELEN?

Wir erstellen eine kostenlose und unverbindliche Wertertmittlung Ihrer Immobilie.

Sprechen Sie uns an!

INFO@HATZ-POPP.DE | 0851-7569370
WWW.HATZ-POPP.DE
Hatz & Popp Immobilien GmbH



Treppe ins OG

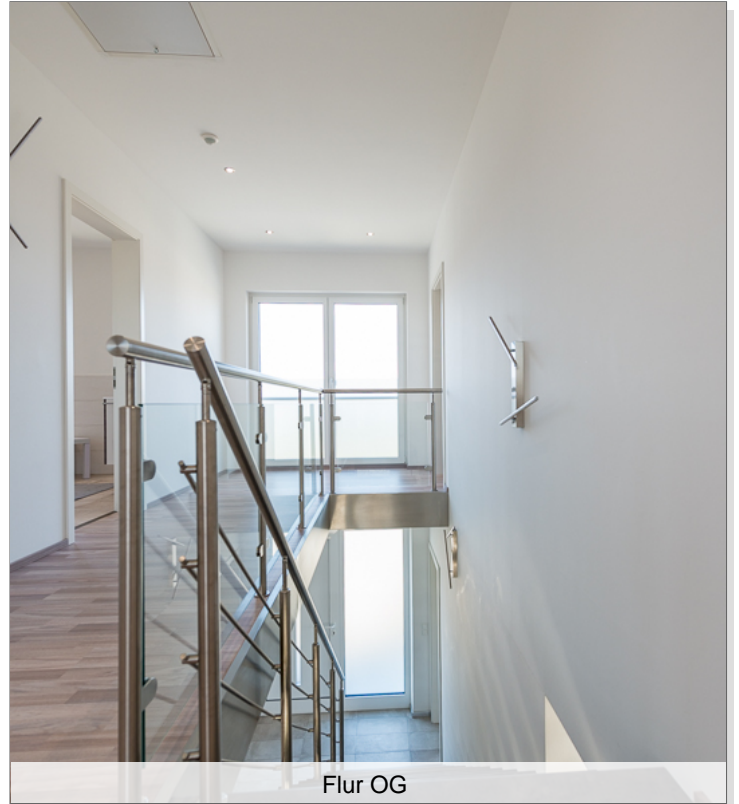
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



WC



Flur OG

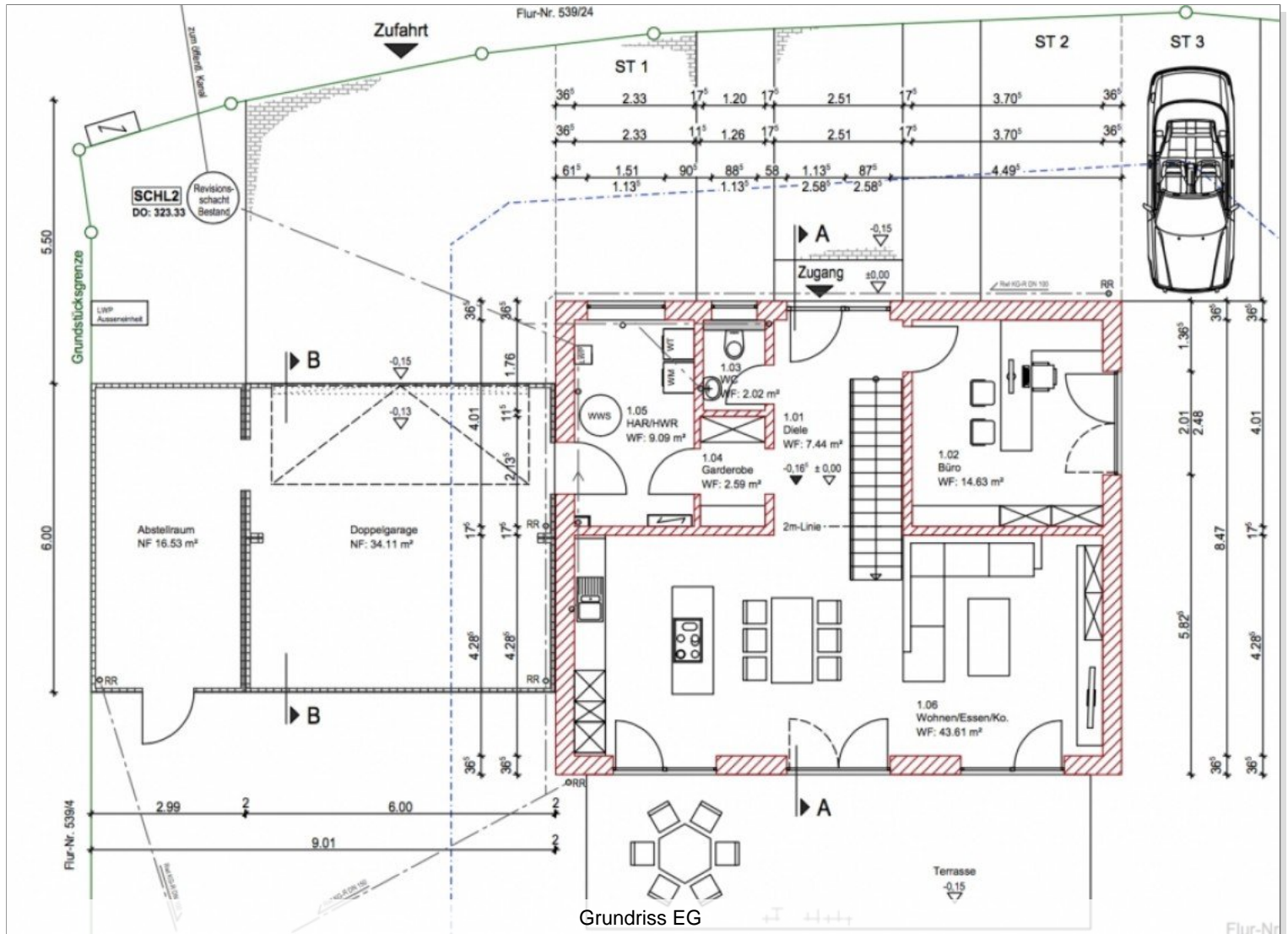


Treppe

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

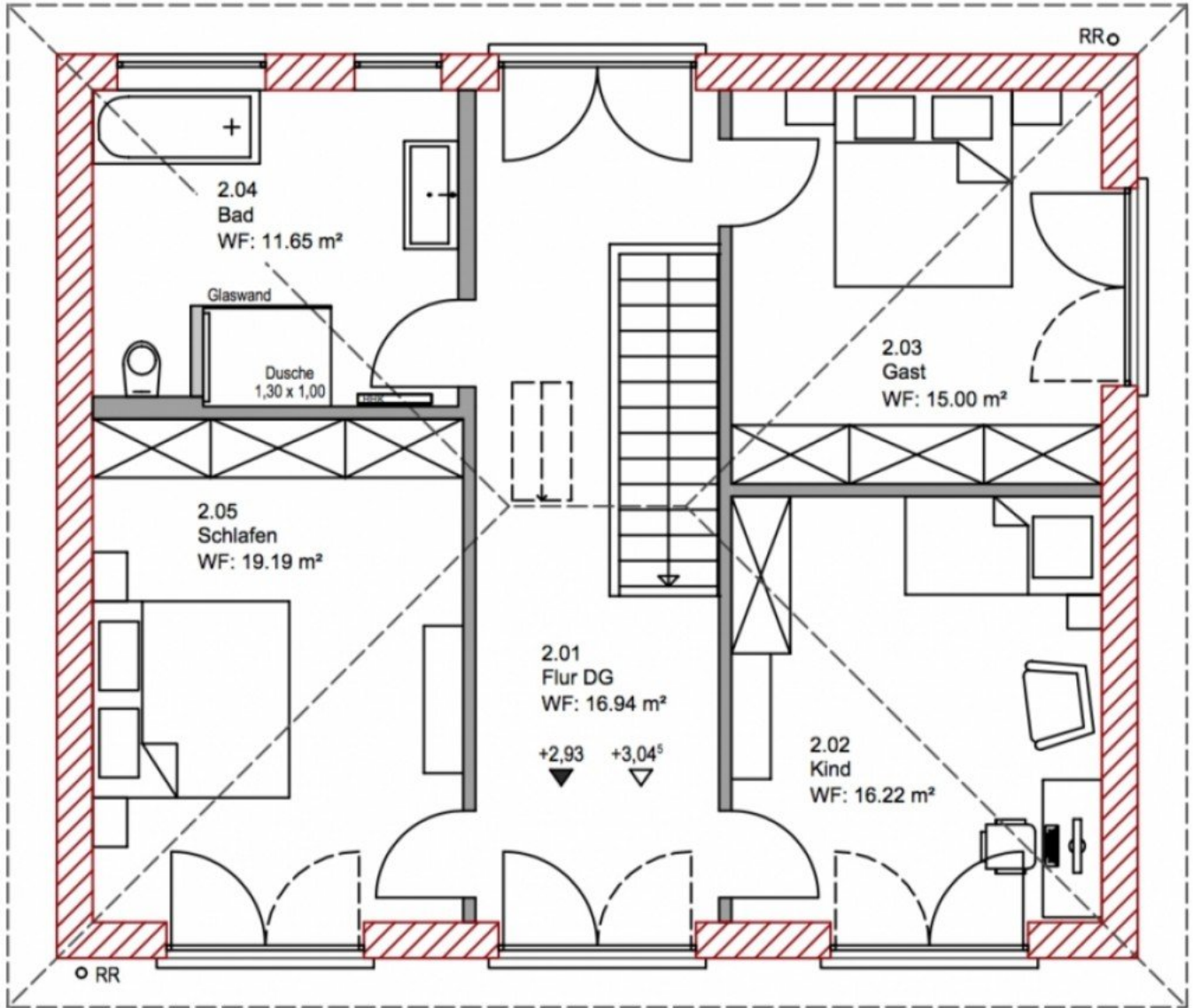
- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref

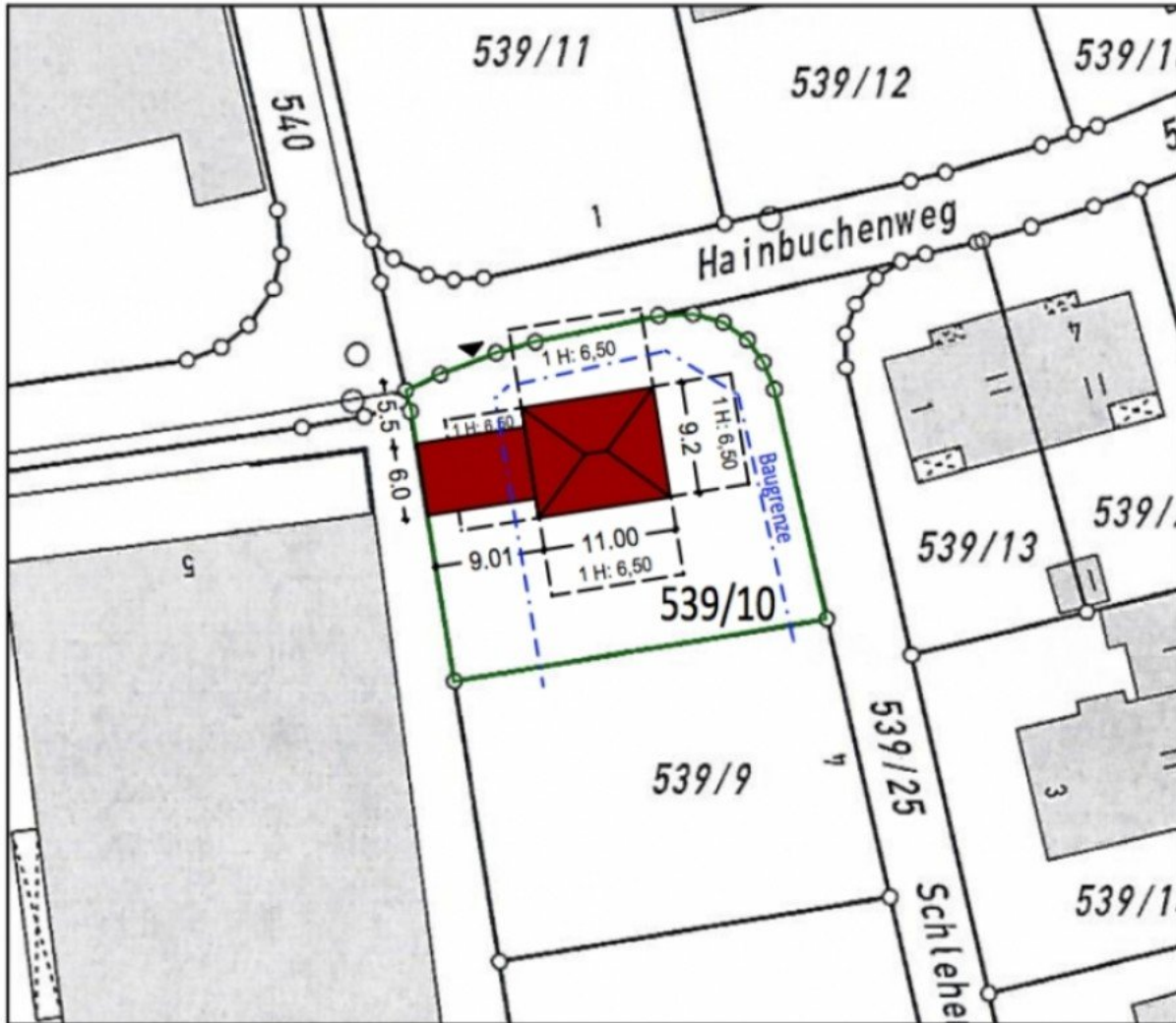


Grundriss OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



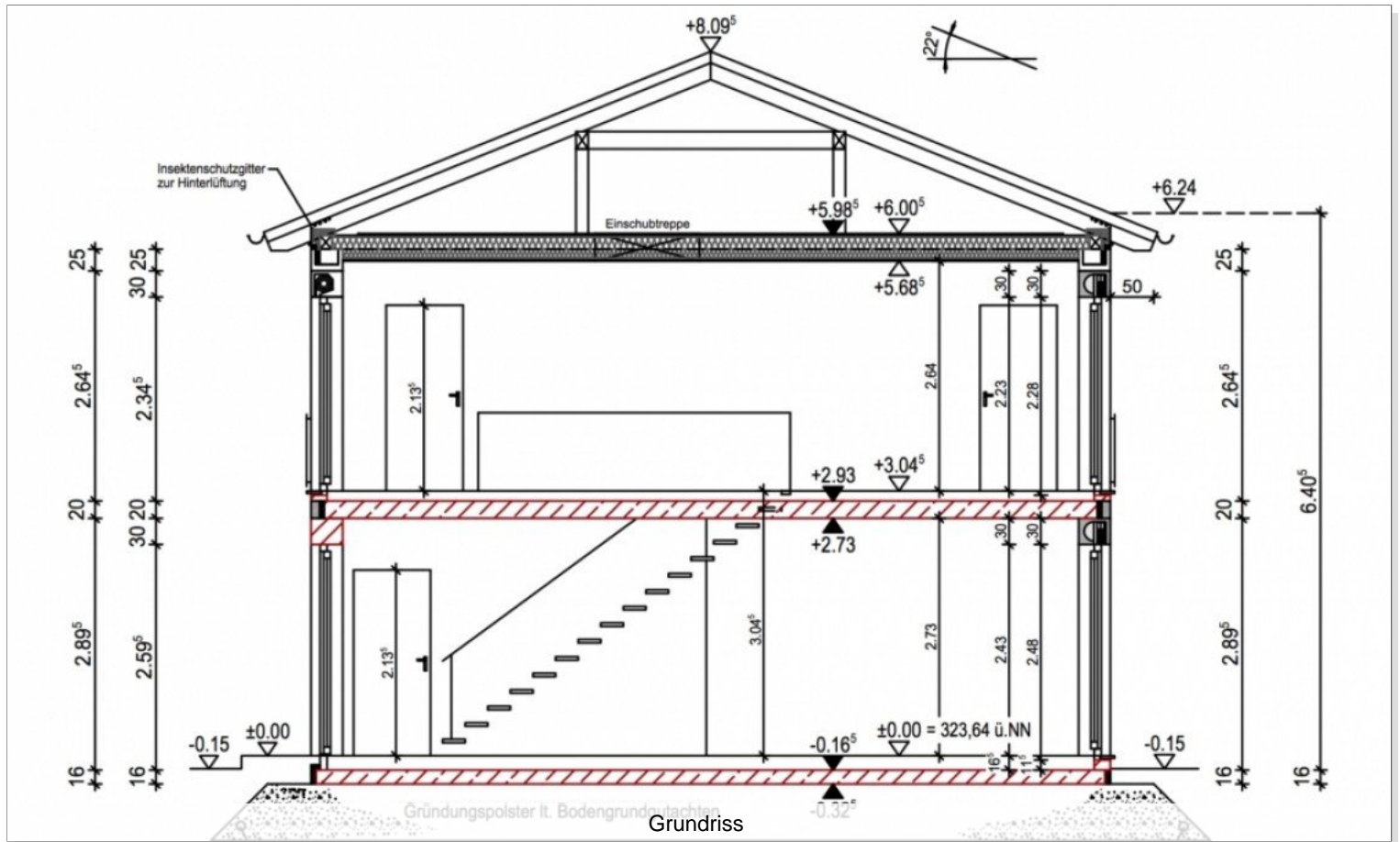
Lageplan (M 1:1000)

Lageplan

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Pocking
- > 6 Zimmer

- > 170 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11Hatz-Team-43Ref



