

Exklusive Villa in Pocking!



ECKDATEN

Objektart: Villa
Adresse: 94060 Pocking
Baujahr: 2004
Zimmerzahl: 9
Wohnfläche (ca.): 391 m²
Nutzfläche (ca.): 540 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.585 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

VERKAUFT

- > Villa
- > Pocking
- > 9 Zimmer

- > 391 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-pils-Ref



Objekteckdaten:

Objektart	Villa
Adresse	94060 Pocking
Baujahr	2004
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	391 m ²
Nutzfläche (ca.)	540 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.585 m ²
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Garage	Anzahl 3
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2004
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Stein, Parkett, Laminat
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt. in Höhe von 19%

Objektbeschreibung:

Sie stellen Ansprüche? Dann werden Sie bei dieser exklusiven Villa in Pocking nicht enttäuscht sein!

Auf einem Grundstück mit ca. 1584,74 m² wurde die Villa im Jahr 2004/2005 gebaut. Die Wohnfläche verfügt über ca. 391 m².

Durch das lichtdurchflutete Entrée mit großem Dachfenster gelangen Sie ins Erdgeschoss.

Von der Diele aus kommen Sie in die Garage, die Platz für 3 PKWs bietet, zur Garderobe, zum sep. WC, in die großzügige Küche, die sogar über einen begehbaren Kühlraum verfügt, zum Essbereich und zum Arbeitszimmer.

Durch eine gläserne Flügeltür gelang man in das Esszimmer. Dieses ist direkt mit der nach Westen ausgerichteten überdachten Terrasse verbunden. Die Terrasse ist überdacht und schützt vor Witterungen.

Das Wohnzimmer erstreckt sich über ca. 42 m². Hier befindet sich der offene Kamin, der gemütliche Stunden vor dem Feuer garantiert. Auch hier gibt es eine überdachte, ca. 20 m² große, nach Süden ausgerichtete Terrasse. Von hier aus kommen Sie auf den gefliesten Bereich des Gartens, der mit einem Pool (9x5m) versehen ist. Hier bietet sich eine Lounge an, die an warmen Tage ein Urlaubsgefühl vermittelt.

Über eine Treppe gelangen Sie auf die Galerie im 1. Obergeschoss. Von hier sind alle Schlafzimmer begehbar. Die Villa verfügt über ein Elternschlafzimmer inkl. Ankleide, eigenem Badezimmer, sowie einen Balkon, 2 Kinderzimmer mit jeweils einem Balkon versehen sind und einem schönen Gästezimmer. Des Weiteren gibt es noch ein Badezimmer mit Dusche und ein separates WC.

Im Souterrain treffen Standardräume, wie Kellerraum, Technikraum und Waschküche auf eine kleine Wellnessoase mit Sauna, Dampfbad und Dusche.

Der große Garten verfügt über eine Gartenbewässerungsanlage mit Brunnen.

Das gesamte EG und der Garten ist mit einem Lautsprechersystem ausgestattet.

Zusätzlich haben auf der Einfahrt noch 3 PKW eine Parkmöglichkeit.

Die Aufnahmen wurden mit einem Weitwinkelobjektiv erstellt.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- 3 Stockwerke
- ca. 391 m² Wohnfläche / ca. 540 m² Nutzfläche
- 3 Garagenstellplätze
- 3 Außenstellplätze
- Fitnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Duschbereich im Keller
- 3 Balkone im 1. Obergeschoss
- Süd- und Westterrasse (überdacht)
- begehbare Kühlraum
- offener Kamin
- Ankleidezimmer und eigenes Badezimmer im Elternschlafzimmer
- Kinderbadezimmer mit sep. WC
- sep. WC im Erdgeschoss
- Gartenbewässerungsanlage mit Brunnen

Eckdaten

- > Villa
- > Pocking
- > 9 Zimmer

- > 391 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-pils-Ref



- Pool (9x5m) mit Solaranlage und elektrischer Filtersteuerung
- Bussystem
- Solaranlage
- Lautsprechersystem im Haus + Garten
- Wäscheabwurfschacht vom OG ins UG
- Baujahr: 2004 / 2005

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 Turniergolplätzen (18-Loch) und den kleineren 9-Loch-Plätzen bleiben keine Wünsche offen.

Ebenso kann man in der 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 140 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.

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.

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

Energieausweis:

DER ENERGIEAUSWEIS NACH ENEC IST IN VORBEREITUNG!

Objektbilder:

HATZ & POPP
IMMOBILIEN GMBH

2019 bereits zum 13x 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 13. Mal in Folge aus. So zählt die Hatz & Popp Immobilien GmbH auch im Jahr 2019 wieder zu den 1.000 besten Maklern und Bauträgern weltweit. Diese 13 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 Immobilienberufe werden nur Unternehmen aufgenommen, die sich einer intensiven Prüfung unterzogen haben und dabei überzeugen konnten. Das IVD-Siegel bringt diese Kompetenz und Qualität zum Ausdruck.

PASSAU **MÜNCHEN** **SPRECHEN SIE UNS**

Hatz & Popp Immobilien GmbH

HATZ & POPP
IMMOBILIEN GMBH

WELCHEN PREIS KÖNNTE IHRE IMMOBILIE ERZIELEN?

Wir erstellen eine kostenlose und unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Sprechen Sie uns an!

INFO@HATZ-POPP.DE | 0851-7569370
WWW.HATZ-POPP.DE

Hatz & Popp Immobilien GmbH

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

