EXPOSÉ

Moderne Doppelhaushälfte mit Terrasse und durchdachtem Wohnkonzept!



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 94060 Pocking
Baujahr: 2021
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 108,89 m²
Grundstücksfläche (ca.): 287 m²
Kaltmiete pro m²: 10,38 €
Nebenkosten (ca.): 125,- €
Terrasse: ja

Kaltmiete € 1.130,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Pocking
> 4 Zimmer
> 108,89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MP-3



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	94060 Pocking
Baujahr	2021
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	108,89 m²
Grundstücksfläche (ca.)	287 m²
Kaltmiete	1.130,- €
Kaltmiete pro m²	10,38 €
Nebenkosten (ca.)	125,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	nein
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 2
Carport	Miete 50,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2031-11-20
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2021
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Haustiere	nein
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Pocking
> 4 Zimmer
> 108,89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MP-3



Objektbeschreibung:

Diese moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.
Im Erdgeschoss befinden sich die Küche inklusive Einbauküche sowie der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Im Obergeschoss stehen ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich beispielsweise ideal als Kinderzimmer eignet.
Die Einbauküche wird mit monatlich 70,00 EUR berechnet.
Insgesamt bietet diese Doppelhaushälfte ein attraktives Zuhause für Paare oder Familien, die modernes Wohnen mit praktischer Raumaufteilung verbinden möchten.

Ausstattung:

- Massivbauweise im KfW-55-Energieeffizienz-Standart
- Fenster mit Dreifach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- moderne Einbauküche (70,00 EUR monatlich)
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- dezentrale Wohnraumlüftung
- moderne Ausstattung
- 2 Außenstellplätze
- Carport für 50,00 Euro monatlich

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Hartkirchen, einem Ortsteil der Stadt Pocking, und bietet eine angenehme Wohnlage mit guter Anbindung an die umliegenden Orte. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie gastronomische Angebote sind in Pocking und der näheren Umgebung gut erreichbar. Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer praktischen Infrastruktur und bietet eine gute Ausgangsbasis für den Alltag und Freizeitaktivitäten.

Passau ist eine Universitätsstadt in Niederbayern. Die Dreiflüssestadt liegt an der Grenze zu Österreich und ist mit rund 53.000 Einwohnern nach Landshut die zweitgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

In Passau sind Sie mit Ärzten, einem Krankenhaus, Banken, Schulen, Kindergärten, Spielplätzen, Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken bestens versorgt. Ebenso verfügt die Stadt über eine hervorragende Infrastruktur, wodurch auch die anderen Stadtteile wie Grubweg, Innstadt, Haidenhof, Hacklberg und Hals problemlos zu erreichen sind.
In fast jedem Stadtteil ist eine eigene Grundschule vorhanden und alle weiterführenden Schulen sind im Stadtzentrum vorzufinden.
Das Angebot an Sport- und Freizeitangeboten ist groß. Die nahegelegenen Wälder und Badeseen bieten an Wochenenden tolle Ausflugsmöglichkeiten.
Die malerische Altstadt ist für ihre barocken Gebäude bekannt, darunter den Stephansdom mit seinen charakteristischen Zwiebeltürmen und der berühmten Domorgel.
Die bischöfliche Residenz und die Burganlage Feste Oberhaus machen den besonderen Reiz von Passau aus.
In der Innenstadt finden sich viele schöne Lokale und gemütliche Cafès.

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 & Team Immobilien GmbH und dürfen nicht weiter vervielfältigt oder anderweitig benutzt werden.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés lag uns noch kein Energieausweis vor. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet dem Käufer oder Mietinteressenten diesen bei der Besichtigung vorzulegen und bei Abschluss des Vertrages zu übergeben.

Es ist immer gut, den Marktwert Ihrer Immobilie zu kennen. Haben Sie vom Immobilienboom profitiert?
Was ist Ihre Immobilie wert? In nur 3 Minuten zum Ergebnis mit unserer Wertermittlung.
Ermitteln Sie den aktuellen Kaufpreis Ihrer Immobilie einfach, schnell und unverbindlich auf unserer Homepage.

Bitte beachten Sie auch unsere weiteren Angebote unter:
www.hatz-team.de

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Pocking
> 4 Zimmer
> 108,89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MP-3





Außenansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



WC



Wohnzimmer



Schlafzimmer

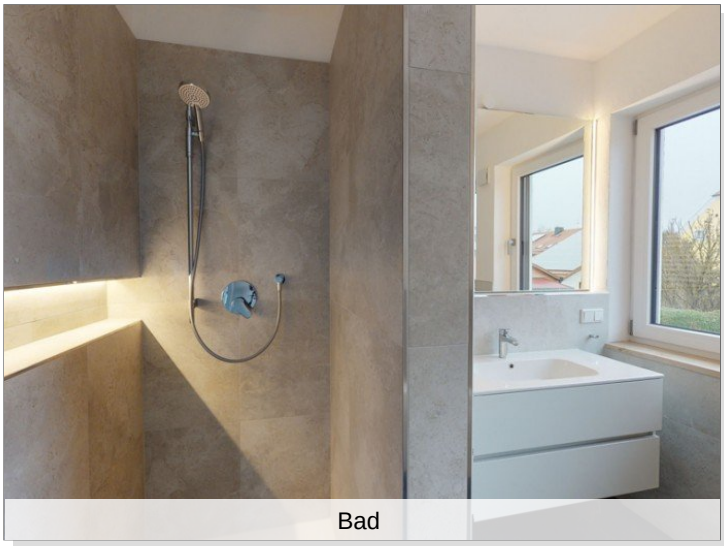
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Pocking
> 4 Zimmer
> 108,89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MP-3





Bad



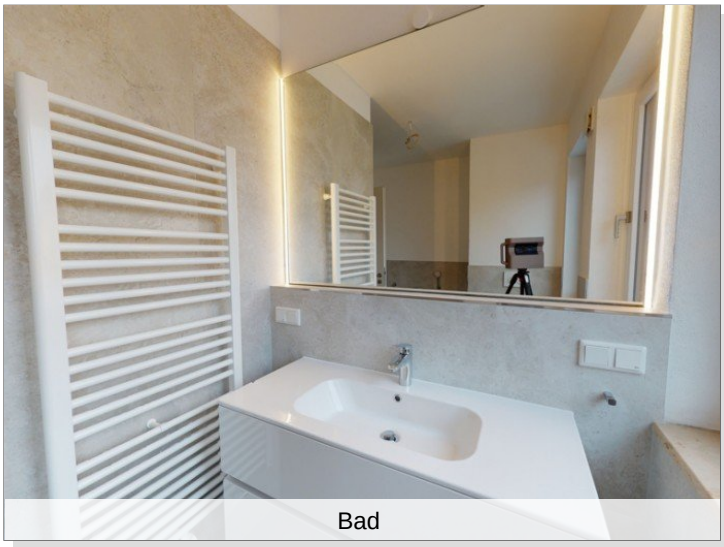
Büro



Bad



Kinderzimmer



Bad



Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Pocking
> 4 Zimmer
> 108,89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MP-3





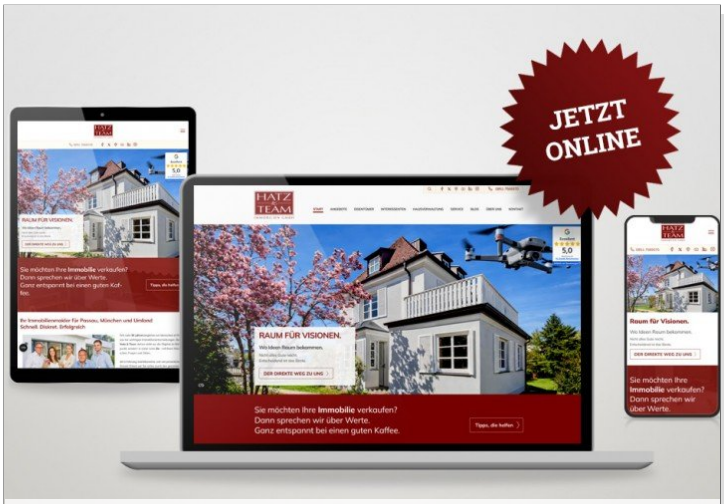
Terrasse



www.hatz-team.de



Carport



www.hatz-team.de

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

> Doppelhaushälfte
> Pocking
> 4 Zimmer

> 108,89 m² Wohnfläche
> Objektnummer: Hatz-Team-MP-3



Ansprechpartner:

Firma Hatz & Team Immobilien GmbH

Telefon: 00498517569370
E-Mail: info@hatz-team.de

Firmendaten:

Hatz & Team Immobilien GmbH

Kainzenweg 1 | 94036 Passau
Telefon: **0049 (0)851- 7 56 93 70**

Luisenstrasse 62 I 80798 München
Telefon: **0049 (0)89 - 28 80 35 20**

E-Mail: **info@hatz-team.de**

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Constantin Hatz
Umsatzsteuer ID: DE:283974120

Registergericht
Berufsaufsicht: Ordnungsamt Stadt Passau (§ 34c GewO)
Handelsregister: Amtsgericht Passau
Handelsregisternummer: HRB 5064

Vermögensschadenhaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München
Betriebs-/ Berufshaftpflicht: Markel Insurance SE, Sophienstraße 26, 80333 München

Zuständige Aufsichtsbehörde
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026