

Moderne Gartenwohnung in Pocking



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 94060 Pocking
Baujahr: 2019
Zimmerzahl: 3,5
Wohnfläche (ca.): 94,38 m²
Nutzfläche (ca.): 100,78 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 94,38 m²
Kaufpreis pro m²: 3.379,95 €
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis
€ 319.000,-**

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> 94,38 m² Wohnfläche

> Pocking

> Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG

> 3,5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	94060 Pocking
Baujahr	2019
Zimmerzahl	3,5
Wohnfläche (ca.)	94,38 m ²
Nutzfläche (ca.)	100,78 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	94,38 m ²
Kaufpreis	319.000,- €
Kaufpreis pro m ²	3.379,95 €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 12.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELEKTRO
Endenergiebedarf	26,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2029-04-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2019
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Küche	offene Küche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Gas, Elektro, Solar
Fahrradraum	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Hatz & Team Immobilien GmbH

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

- > Erdgeschosswohnung
- > Pocking
- > 3,5 Zimmer

- > 94,38 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG



Objektbeschreibung:

Diese exklusive Neubauwohnung im Erdgeschoss eines kleinen, modernen 6-Parteien-Hauses besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und die lichtdurchfluteten Räumlichkeiten. Mit ihrem stilvollen Design und der perfekten Kombination aus modernem Wohnkomfort und gemütlicher Atmosphäre ist sie ideal für Familien, Paare oder als Kapitalanlage. Die Wohnung vermittelt ein angenehmes und behagliches Wohngefühl und bietet alles, was das Herz begehrt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist nun in zwei separate Räume aufgeteilt: Das helle Wohnzimmer und das angrenzende, eigenständige Esszimmer - beide Räume sind durch eine Schiebetür aus Glas verbunden, können aber unabhängig voneinander genutzt werden. Die hochwertige Einbauküche wurde um den ehemaligen Abstellraum erweitert und bietet dadurch noch mehr Stauraum und Arbeitsfläche. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und bleibt in der Wohnung, sodass Sie sofort in Ihr neues Zuhause einziehen können. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung verfügt über ruhige Schlafräume, darunter ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche, einem Fenster und einer mit Sichtschutz abgetrennten Toilette ausgestattet und beeindruckt durch seine hochwertige Ausführung.

Ein Hauswirtschaftsraum bietet zusätzlich Platz für Ihre Haushaltsgeräte - hier gibt es auch genügend Abstellmöglichkeiten für die umfunktionierte Speise. Ebenso befindet sich ein Anschluss für eine Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung ist zudem mit elektrischen Rollläden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen, und einer dezentralen Lüftungsanlage, die in allen Zimmern für ein optimales Raumklima sorgt und jederzeit für frische Luft ohne Fensteröffnen sorgt.

Die edlen Fliesen verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz und sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Eine Fußbodenheizung sorgt für komfortable Wärme und ein behagliches Wohnklima. Im Schlaf- und Kinderzimmer, sowie im Wohnzimmer ist ein Vinyl-Laminat verlegt.

Zu den praktischen Extras gehört eine Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz davor. Die Garage wurde mit einer Decke versehen, die zusätzlichen Stauraum oder Lagerfläche bietet - eine praktische Lösung für alle, die mehr Platz benötigen. Zum Gemeinschaftseigentum gehört außerdem ein gepflegter Garten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht und Raum für Erholung und Freizeit bietet.

Die aktuellen Hausnebenkosten betragen ca.: 320 Euro pro Monat.

Bitte beachten Sie, dass der Eingangsbereich entgegen dem Grundriss offener gestaltet wurde, und die Speis entfallen ist.

Gesamtbetrag mit Garage und Stellplatz: 331.000 Euro
zusammengesetzt aus der Wohnung mit Küche (319.000 Euro) + Garage und Stellplatz vor der Garage (12.000 Euro).

Die Bilder wurden mit einem Weitwinkel fotografiert!

Weitere Bilder finden Sie unter www.hatz-team.de.

Das vollständige Exposé erhalten Sie bei einer vollständig ausgefüllten Anfrage.

Ausstattung:

- o Moderne Wohnung im Erdgeschoss eines 6-Parteien-Hauses
- o Großzügiger, offener Ess- und Küchenbereich
- o Hochwertige Echtholzküche mit Steinplatte
- o Große Fensterfront für reichlich Tageslicht und Balkon mit Südausrichtung
- o Separate Schlafräume (Schlafzimmer, flexibel nutzbares Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice)
- o Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster
- o elektrische Rollläden in der Wohnung
- o dezentrale Lüftungen in den Räumen
- o Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine
- o Edle Fliesen in Parkettoptik in allen Wohnräumen
- o Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- o Garage mit zusätzlichem Stellplatz davor und zusätzlichem Stauraum durch gedeckte Decke
- o Gemeinschaftlicher Gartenbereich für Erholung und Freizeit
- o Hausnebenkosten: 320 Euro pro Monat
- o sehr guter Energieausweis A+
- o Glastüre von Dusche
- o aktiver Eigenständigenverein in der Siedlung mit jährlichen Veranstaltungen (Flohmärkte, Halloweenfeste u. a.)
- o Obstbäume sind im Gemeinschaftsgarten

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Pocking, einer charmanten Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau. Pocking liegt inmitten einer malerischen Landschaft, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und dem nahegelegenen Inn. Die Stadt verbindet eine ländliche Idylle mit einer exzellenten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an größere Städte wie Passau, nur etwa 20 Kilometer östlich gelegen, und Linz in Österreich, das in weniger als einer Stunde erreichbar ist. Diese zentrale Lage macht Pocking zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

> Erdgeschosswohnung

> Pocking

> 3,5 Zimmer

> 94,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG



Auto: Pocking ist über die Bundesstraße B12 und die Autobahn A3 (Ausfahrt Pocking) leicht zu erreichen. Die A3 verbindet die Region direkt mit München, Nürnberg und Linz.

ÖPNV: Ein gut ausgebautes Busnetz sorgt für eine zuverlässige Anbindung innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden.

Bahn: Der Bahnhof Pocking bietet regelmäßige Verbindungen nach Passau, München und Linz, was Pendler und Reisende gleichermaßen begünstigt.

Flughäfen: Internationale Flughäfen wie München, Linz und Salzburg sind in etwa 1,5 bis 2 Stunden erreichbar.

Freizeit und Erholung:

o Pocking und seine Umgebung bieten eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Aktivurlauber:

o Rad- und Wanderwege: Die Region ist durchzogen von gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen, die entlang des Inns, durch Wälder und über Hügel führen. Der Innradweg ist besonders beliebt und bietet atemberaubende Ausblicke.

o Golf: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere erstklassige Golfplätze, darunter das Wellness & Golf Resort Bad Griesbach, das zu den besten Golfanlagen Europas zählt.

o Thermen und Wellness: Nur wenige Kilometer entfernt liegt das bekannte Kur- und Thermalbad Bad Füssing, das mit seinen heilenden Thermalquellen und luxuriösen Wellnessangeboten ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende ist.

o Naherholung: Die Innauen und die umliegenden Wälder bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging oder einfach nur zum Entspannen in der Natur.

Pocking verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Apotheken und Fachgeschäften. Die Stadt bietet zudem eine breite Palette an gastronomischen Angeboten - von traditionellen bayerischen Wirtshäusern bis hin zu modernen Restaurants und Cafés. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls gut vertreten, was Pocking zu einem familienfreundlichen Ort macht.
Wirtschaftliche Bedeutung:

Pocking ist nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein wirtschaftlich stabiler Standort. Die Nähe zu Passau und Linz sowie die gute Verkehrsanbindung machen die Stadt zu einem interessanten Standort für Unternehmen und Gewerbe. Die Nachfrage nach Wohnraum ist konstant hoch, sowohl von Einheimischen als auch von Zuzüglern, die

die Lebensqualität und die ruhige, naturnahe Umgebung schätzen.

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

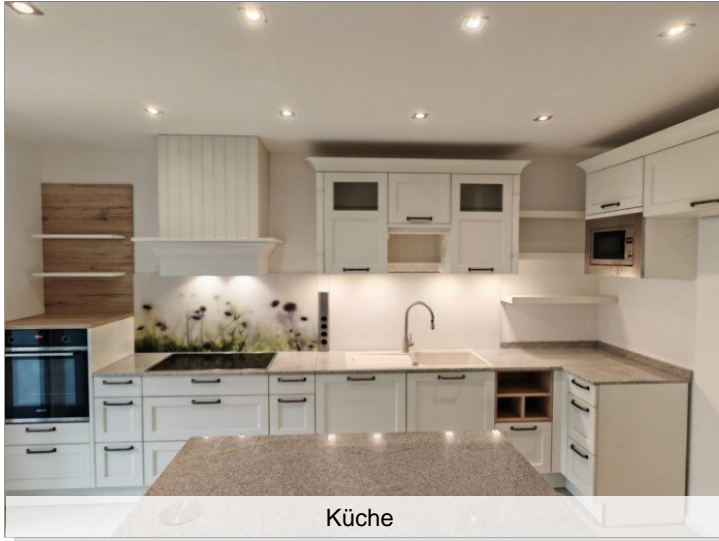
Objektbilder:

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Pocking
- > 3,5 Zimmer

> 94,38 m² Wohnfläche

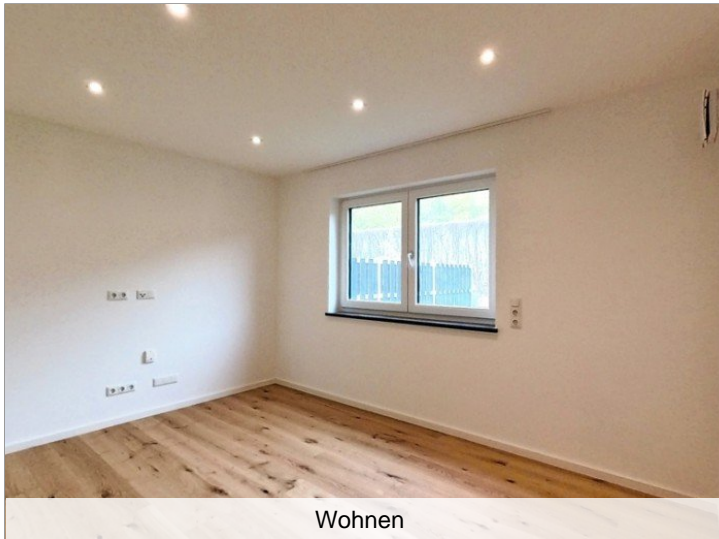
> Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG



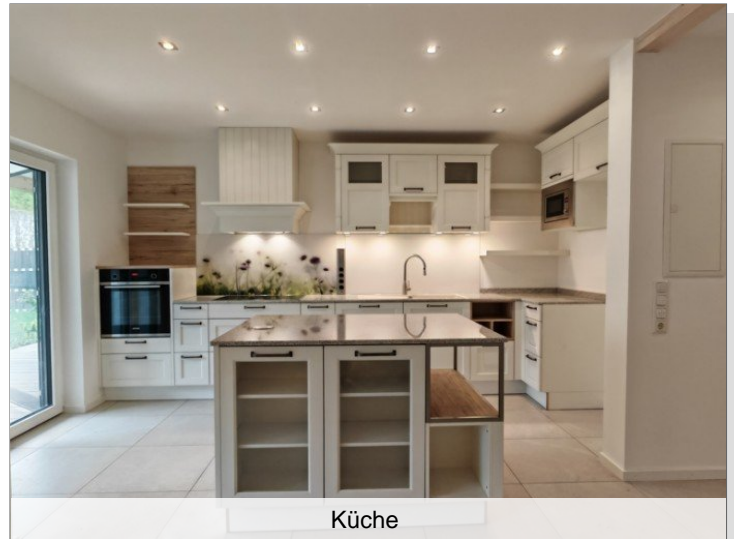
Küche



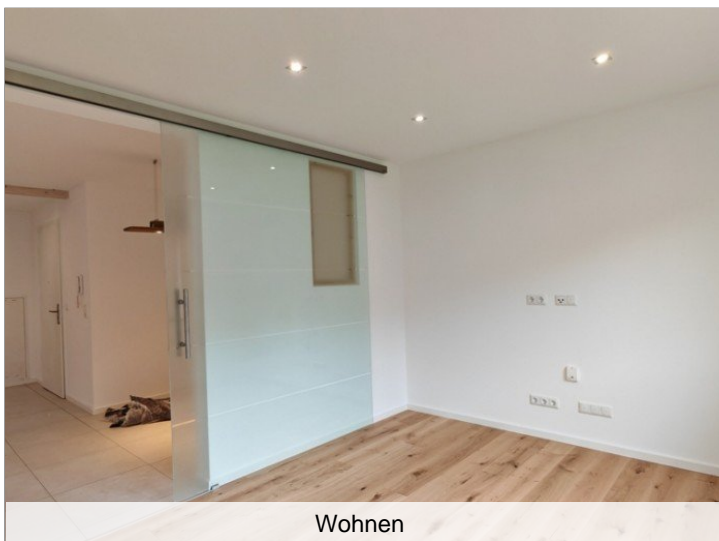
Küche



Wohnen



Küche



Wohnen



Küche

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Pocking

> 3,5 Zimmer

> 94,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG



Küche Essen



Flur



Küche Essen



Schlafen



Essen



Kind

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Pocking
- > 3,5 Zimmer

> 94,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG



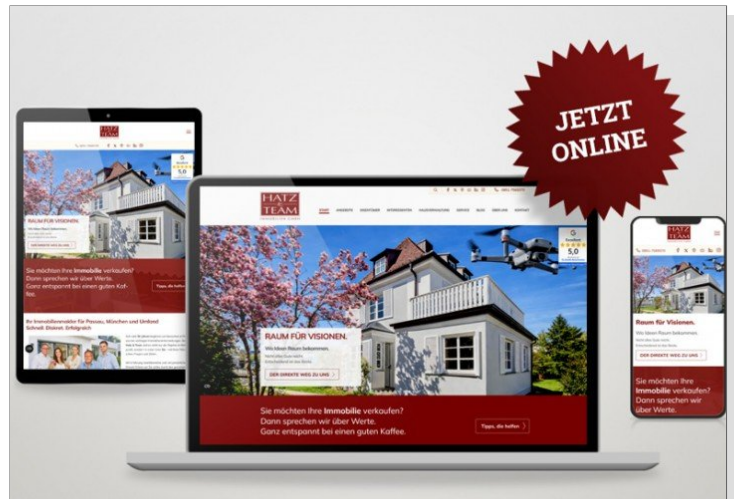
WC



Terrasse



Bad



www.hatz-team.de



Bad

HATZ & TEAM
IMMOBILIEN GMBH

Ihr Immobilienmakler in Passau & München

- Professionelle Immobilienbewertung & Marktanalyse**
Fundierte Wertermittlung als Grundlage für den optimalen Verkaufspreis.
- Bestmögliche Verkaufspreise**
durch starke Verhandlungsführung.
- Full-Service rund um Immobilien**
Bewertung · Verkauf · Vermietung · Verwaltung
- Persönliche, individuelle Beratung**
Beratung · Verkauf · Vermietung
- Langjährige Erfahrung in Passau & München**
Seriöse, diskrete Abwicklung
- Beste Kontakte zur regionalen Bau- & Immobilienbranche

0851 7569370 | www.hatz-team.de
Kainzenweg 1 · 94036 Passau · Luisenstraße 11 · 80336 München
www.hatz-team.de

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Pocking
- > 3,5 Zimmer

> 94,38 m² Wohnfläche

> Objektnummer: Hatz-Team-Bee-5-6 EG



Hauswirtschaft



Terrasse



Dusche

