

Pocking

# Dreizimmer-Wohnung mit Fernblick

Objektnummer: 25345033



KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,99 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25345033                 |
| Wohnfläche   | ca. 84,99 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 5                        |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1982                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 159.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |               |
|----------------------------|------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 12.10.2027 | Endenergieverbrauch         | 72.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | B             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1982          |

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



**VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a desktop monitor, a smartphone, and a tablet, all displaying the company's website. The smartphone screen is the focal point, showing a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). The background is a dark blue gradient.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



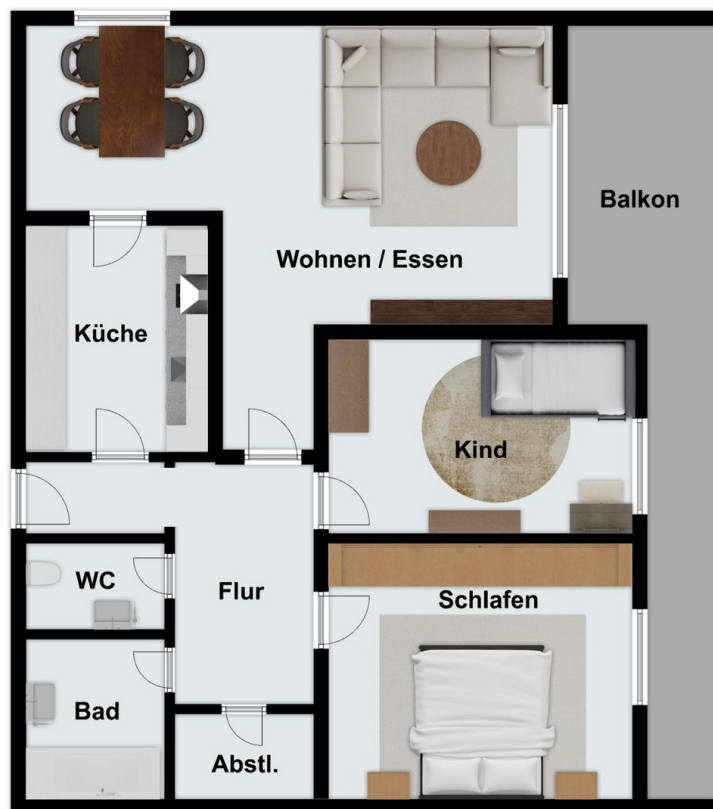
Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und gepflegten Zustand überzeugt. Die angebotene Etagenwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1982 errichteten Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 84,99 m<sup>2</sup> und insgesamt drei Zimmern bietet dieses Objekt ein angenehmes Wohnambiente für Singles, Paare oder kleine Familien.

Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und modernisiert: 2006 erfolgte der Austausch der Fenster, 2014 wurde die Heizungsanlage erneuert. Für 2026 ist ein neuer Außenanstrich beschlossen. Die zentrale Öl-Heizung sorgt auch an kalten Tagen für ein angenehmes Raumklima. Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen und funktionalen Standard, wobei Wert auf Langlebigkeit und Pflege gelegt wurde.

Die Wohnung gliedert sich in einen einladenden Flur, der den Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung. Von hier aus genießen Sie den Fernblick, der insbesondere in der höheren Etage besonders zur Geltung kommt. Die benachbarte Küche ist praktisch angeordnet.

Die zwei vorhandenen Schlafzimmer ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten – seien es klassisch als Eltern- und Kinderzimmer, Schlaf- und Gästezimmer oder für das Arbeiten im Homeoffice. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Als weiteres Plus verfügen Sie über einen separaten Kellerabstellraum, der zusätzlichen Platz für Haushaltsgeräte, Fahrrad oder Winterreifen bereithält. Der Zugang zu sämtlichen Ebenen des Hauses, vom Keller bis hinauf ins Dachgeschoss, ist bequem über einen Personenaufzug möglich. Somit ist die Wohnung auch für Senioren oder Familien mit Kinderwagen gut zugänglich.

Für Ihr Fahrzeug steht eine Garage zur Verfügung, die nicht nur Schutz vor Witterung bietet, sondern auch bequemes Aus- und Einsteigen ermöglicht. Dies ist gerade in städtischen Lagen ein willkommenes Ausstattungsmerkmal.

Die zentrale Lage der Wohnung sorgt für eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenso in der Nähe, was das Leben in diesem Wohnumfeld zusätzlich angenehm

gestaltet.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktives Angebot für Interessentinnen und Interessenten, die Wert auf gepflegte, gut aufgeteilte Wohnräume in angenehmer Lage mit funktionaler Ausstattung legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort – wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Ausstattung und Details

- 3 Zimmer-Wohnung
- Aufzug
- Fernblick
- Garage

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Pocking, einer aufstrebenden Stadt im niederbayerischen Landkreis Passau, unweit der österreichischen Grenze. Pocking bietet die perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen.

Die Stadt zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus: Über die nahegelegene A3 sowie die B12 erreicht man die Städte Passau, Simbach am Inn und Schärding (Österreich) in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – der Bahnhof Pocking bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Passau und München.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, sowie Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen. Das nahegelegene Freizeit- und Erlebnisbad PEB sowie der Rottaler Bäderdreieck (Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach) sorgen für Entspannung und Erholung.

Natur- und Sportliebhaber profitieren von der reizvollen Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen entlang der Rott sowie attraktiven Golfplätzen in der Region.

Dank der guten Infrastruktur, der Nähe zu Passau und Österreich sowie des hohen Freizeitwerts zählt Pocking zu einer der gefragtesten Wohnlagen im südlichen Niederbayern.

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.10.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25345033 - 94060 Pocking

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)