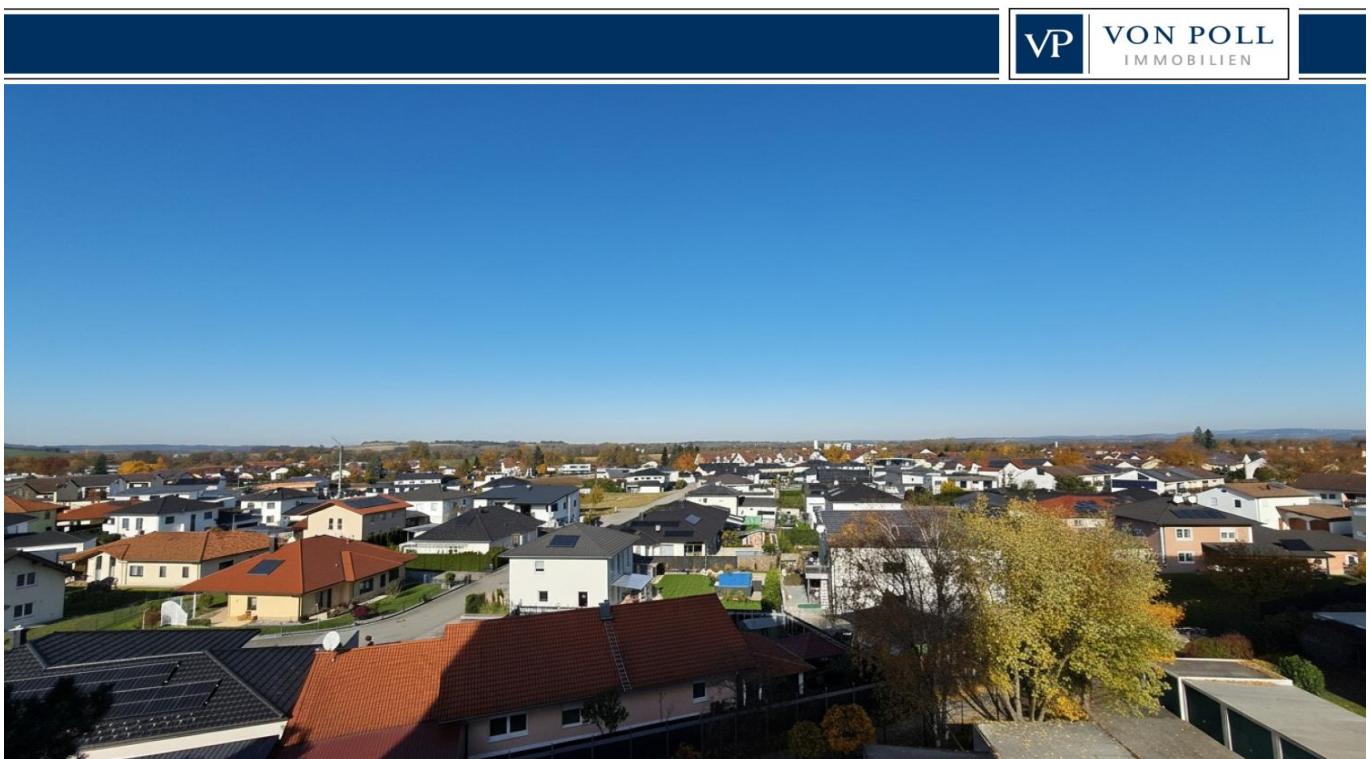


Pocking

Three-room apartment with panoramic views

Property ID: 25345033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 84,99 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

At a glance

Property ID	25345033
Living Space	ca. 84,99 m ²
Floor	5
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1982
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	149.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2014
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.10.2027	Final energy consumption	72.00 kWh/m ² a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



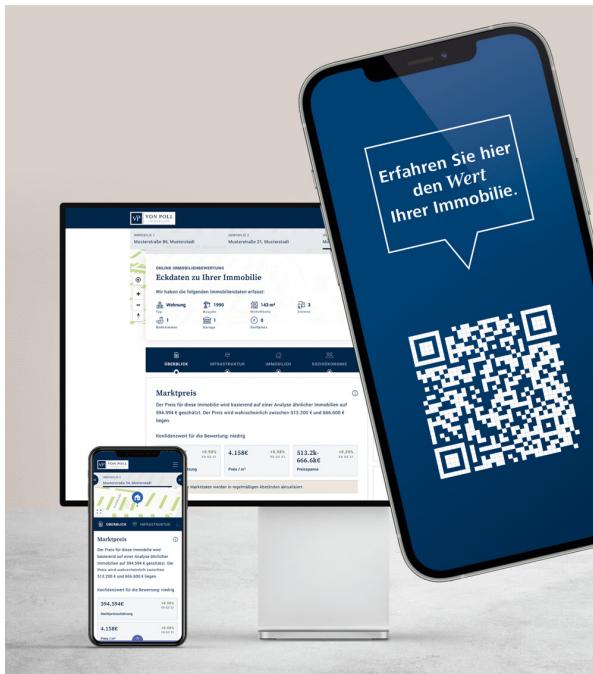
Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



VP | 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



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



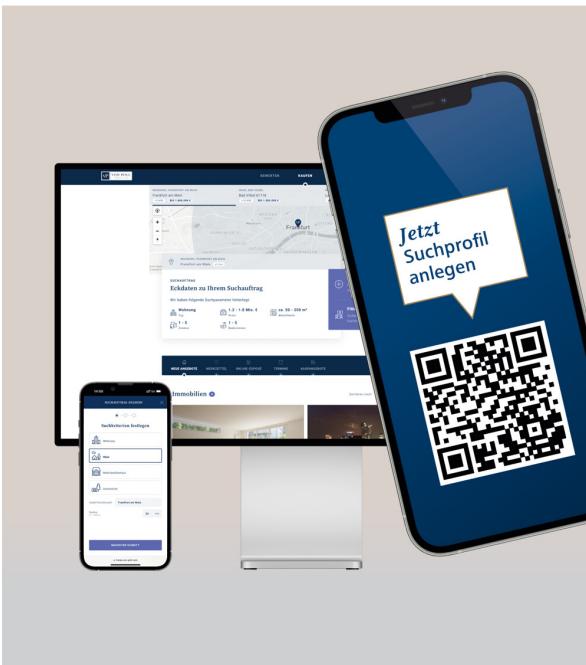
Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



A composite image featuring a laptop displaying a real estate search interface, a smaller smartphone showing a mobile version of the same interface, and a larger smartphone in the foreground. The larger phone's screen displays a white speech bubble with the German text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create your search profile now) and a QR code.

**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



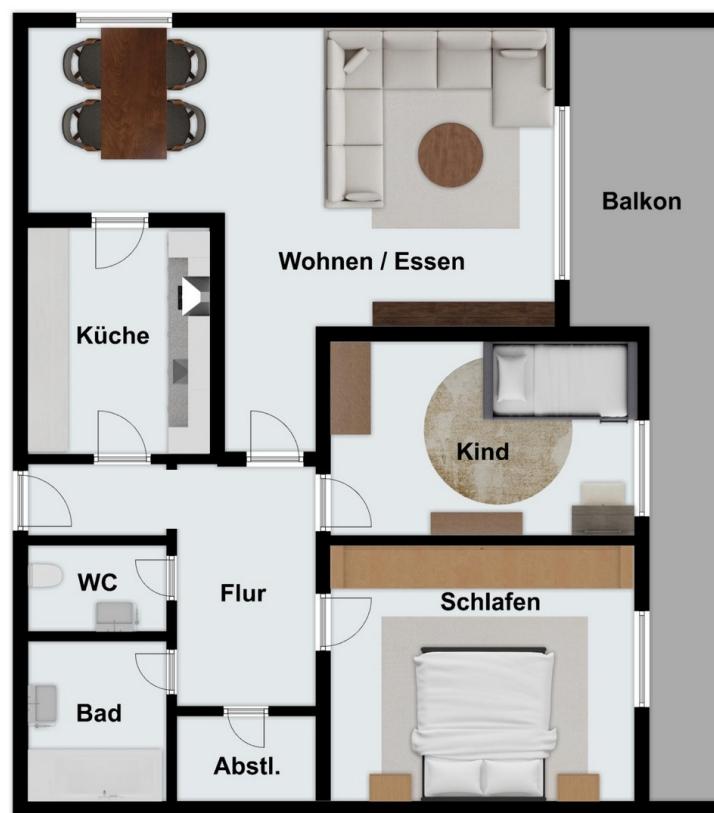
Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

The property



Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

A first impression

Welcome to an apartment that impresses with its well-designed layout and excellent condition. This apartment is located on the 5th floor of a multi-family building constructed in 1982. With approximately 84.99 m² of living space and a total of three rooms, this property offers a comfortable living environment for singles, couples, or small families. The building has been regularly maintained and modernized: the windows were replaced in 2006, and the heating system was renewed in 2014. A new coat of paint is planned for the exterior in 2026. The central oil heating system ensures a comfortable indoor climate, even on cold days. The fixtures and fittings meet contemporary and functional standards, with a focus on durability and maintenance. The apartment features an inviting hallway that provides access to all rooms. The generously sized living and dining area is flooded with natural light and offers ample space for comfortable furnishings. From here, you can enjoy the panoramic views, which are particularly impressive from this higher floor. The adjacent kitchen is conveniently laid out. The two bedrooms offer flexible usage options – whether as a traditional master bedroom and children's room, a bedroom and guest room, or for working from home. The bathroom features a bathtub. As an added bonus, you have a separate basement storage room, providing extra space for household appliances, bicycles, or winter tires. A passenger elevator provides convenient access to all levels of the building, from the basement to the top floor. This makes the apartment easily accessible for seniors or families with strollers. A garage is available for your vehicle, offering not only protection from the elements but also easy entry and exit. This is a particularly welcome feature in urban locations. The apartment's central location ensures excellent public transportation connections and allows for short walks to shops, schools, and other essential amenities. Recreational and leisure opportunities are also nearby, further enhancing the appeal of this residential area. Overall, the apartment presents itself as an attractive offer for prospective buyers who value well-maintained, well-laid-out living spaces in a pleasant location with functional amenities. See for yourself during a personal viewing – we look forward to hearing from you.

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

Details of amenities

- 3 Zimmer-Wohnung
- Aufzug
- Fernblick
- Garage

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

All about the location

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.

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz (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



VON POLL
REAL ESTATE

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



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25345033 - 94060 Pocking

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

E-Mail: passau@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com