Pocking

Villa de rêve méditerranéenne avec piscine extérieure, pavillon de fitness et garage double

CODE DU BIEN: 25166030

PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 279,61 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.119 m^2

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25166030
Surface habitable	ca. 279,61 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.03.2034

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	112.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0851 - 21 18 92 30

Shop Passau | Heiliggeistgasse 1 | 94032 Passau | passau@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/passau

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

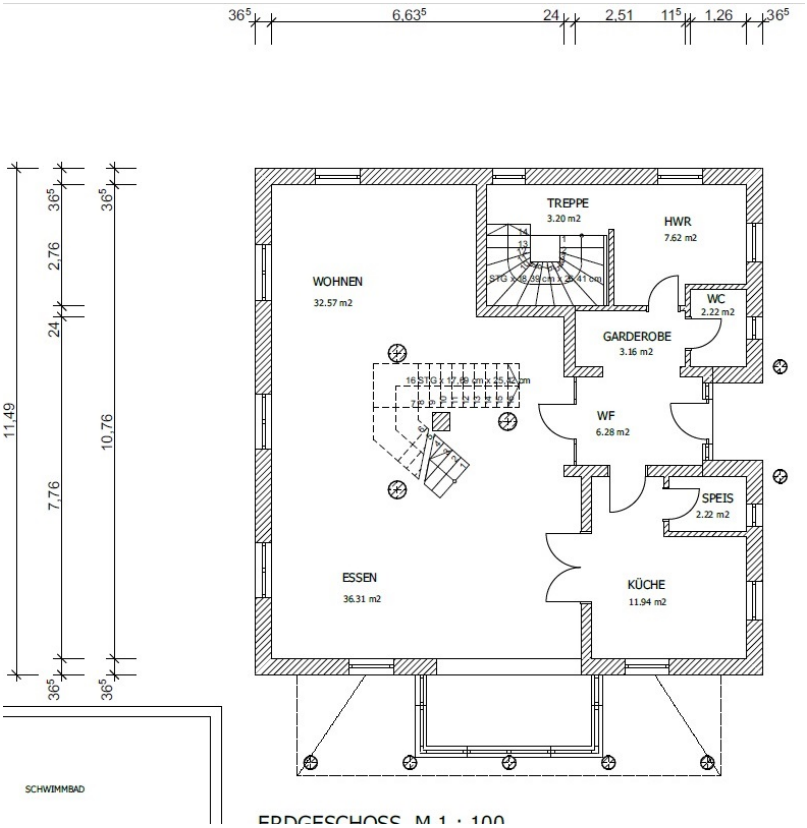
La propriété

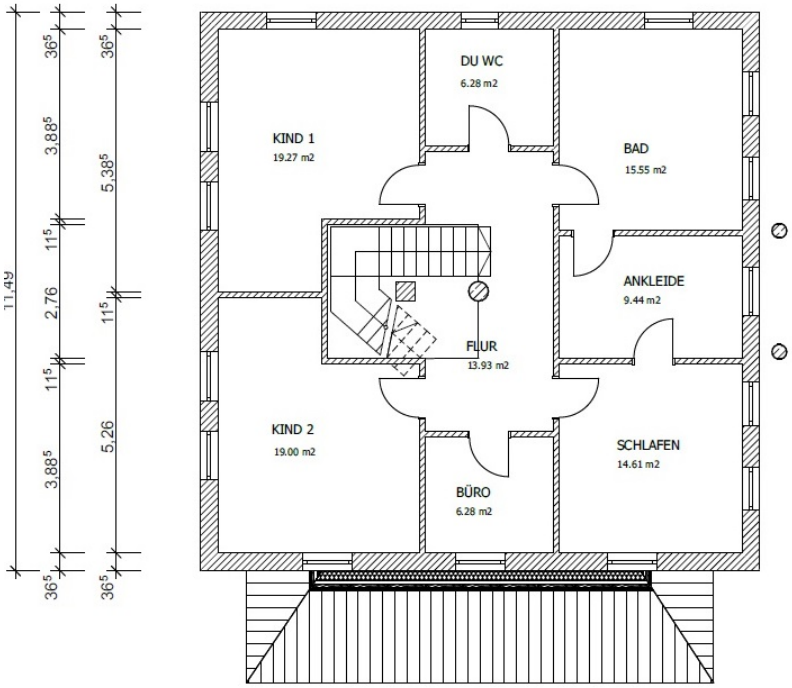
CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

La propriété

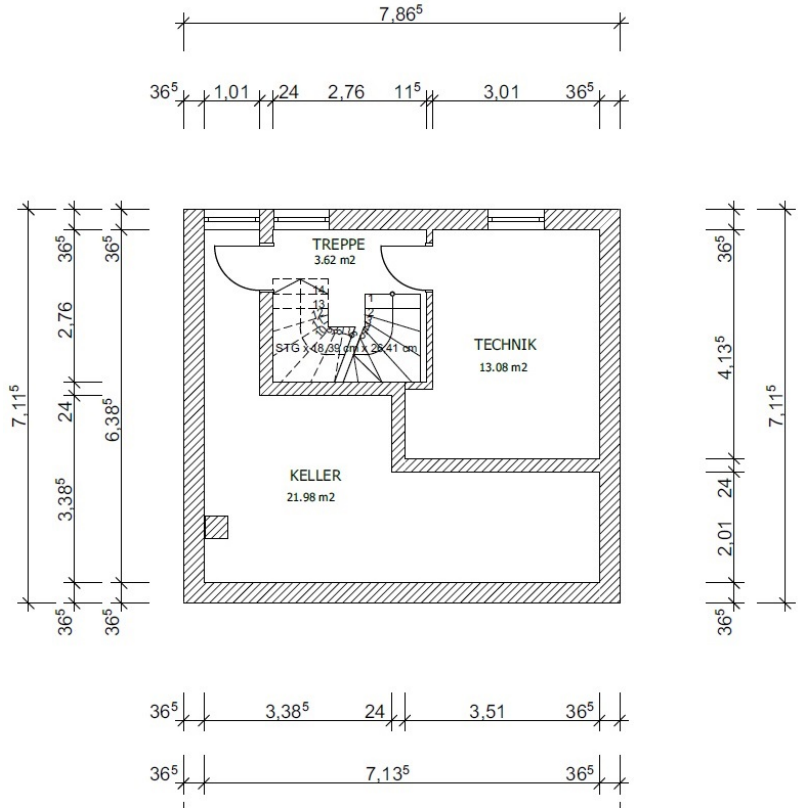
CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

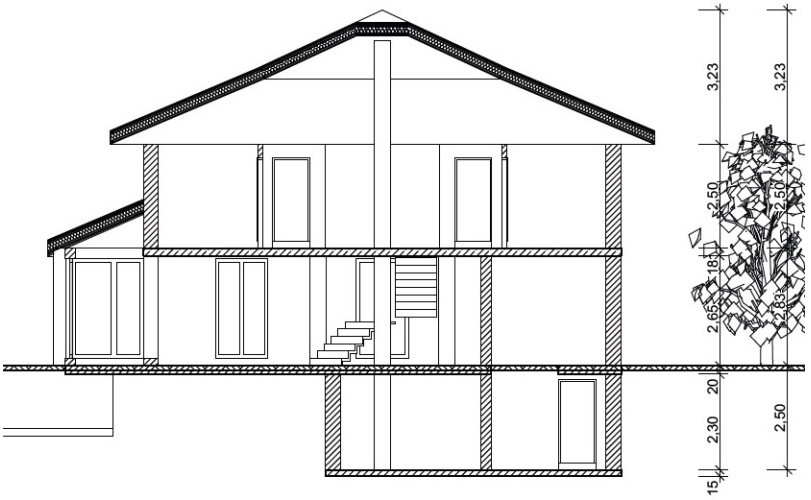
Plans d'étage





OBERGESCHOSS M 1 : 100





SCHNITT A - A M 1 : 100

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

SCHNITT A-A (1)

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

Une première impression

Willkommen in einer Immobilie, die das Lebensgefühl der Toskana mit den Ansprüchen modernen Wohnens vereint. Diese repräsentative, freistehende Villa mit ca. 260 m² Wohnfläche bietet Ihnen eine stilvolle Rückzugsoase – komplett bezugsfrei und sofort verfügbar. Hier erwarten Sie nicht nur durchdachte Architektur, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten wie ein beheizbarer Außenpool, ein lichtdurchfluteter Fitnesspavillon, eine großzügige Doppelgarage, hochwertige Materialien und ein Garten zum Entspannen und Wohlfühlen.

Schon auf den ersten Blick beeindruckt die Villa mit ihrer harmonischen, toskanisch inspirierten Bauweise: Zwei vollwertige Geschosse unter einem eleganten Zeltdach verleihen dem Haus Präsenz und zeitlose Schönheit. Die klassische Fassadengestaltung wird durch Naturstein-Terrassen und eine großzügige Zufahrt ergänzt – hier residieren Sie mit Stil.

Das Herzstück des Anwesens ist sicher der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich als kommunikatives Zentrum des Hauses. Mehr als 80 m² pures Raumgefühl, durchflutet von Tageslicht dank zahlreicher, bodentiefer Fenster. Ein kunstvoll gemauerter Kaminofen sorgt für behagliche Wärme, die sich über die offene Galerie bis ins Obergeschoss ausbreitet.

Der stilvolle Erker im Esszimmer eröffnet einen malerischen Ausblick in den Garten – zu jeder Jahreszeit ein besonderer Genuss. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügigen Süd- und West-Terrassen. Besonders die Süd-Terrasse mit moderner Glas-Stahl-Überdachung lädt zu unvergesslichen Sommerabenden ein – Outdoor Living auf höchstem Niveau.

Die Küche ist offen angebunden und dennoch dezent separiert – perfekt für alle,

die gerne Gäste bewirten oder mit der Familie gemeinsam kochen. Hier schlägt das Herz jedes Hobbykochs höher: hochwertige Geräte, Gaskochfeld, Teppan Yaki und ein durchdachtes Stauraumkonzept plus Speisekammer lassen keine Wünsche offen.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zum Keller, ein Gäste-WC sowie ein stilvoller Windfang mit Garderobe runden das Erdgeschoss funktional ab.

Das Obergeschoss überzeugt mit voller Raumhöhe und bietet ein durchdachtes Raumprogramm:
- Elternschlafzimmer mit begehbarer Ankleide und direktem Zugang zum luxuriösen Hauptbad
- Freistehende Wanne, bodenebene Dusche, zwei Waschbecken und separates WC
- Zwei großzügige, helle Kinder- oder Gästezimmer
- Weiteres Badezimmer mit Dusche
- Arbeitszimmer mit maßgefertigten Einbauschränken – perfekt für Homeoffice

Ein absolutes Highlight ist der 2010 errichtete Fitnesspavillon, der genau so gut als Büro, Herrenzimmer oder Gästebereich genutzt werden kann: Mit zwei verglasten Seiten und großzügigen Schiebetüren entsteht hier ein ganzjährig nutzbarer Raum mit fantastischem Ausblick auf Pool, Garten und Haus. Die angrenzende L-förmige Terrasse ist überdacht und bietet mit Wasser- und Stromanschlüssen die perfekte Voraussetzung für einen Whirlpool oder eine Outdoor-Küche.

Der 8 x 4 m große, beheizbare Pool fügt sich harmonisch in die Gartengestaltung ein – ein Ort für Entspannung, Sport und Lebensfreude. Umrahmt wird das Ensemble von hochwertigen Naturstein-Terrassen, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob Sonnenliege, Lounge oder Dinner unter freiem Himmel.

Perfekt durchdacht – innen wie außen:
- Komplett ebenes Grundstück mit breiter Zufahrt
- Doppelgarage & zusätzliche Außenstellplätze

- Professionell angelegter Garten mit automatischer Bewässerung & eigenem Brunnen
- Zwei überdachte Terrassenbereiche für wetterunabhängigen Komfort

Ein weiterer Vorteil den Sie in absehbarer Zeit nutzen können: Derzeit ist im Gartenbereich gelegentlich der Verkehr der nahegelegenen aber nicht sichtbaren B12 wahrnehmbar – ein Faktor, der sich jedoch in naher Zukunft erheblich verbessern wird: Mit dem laufenden Ausbau der weiter weg verlaufenden A94, die München, Passau und Österreich direkt verbindet, wird diese Strecke künftig den Großteil des Durchgangsverkehrs übernehmen. Für Sie bedeutet das: eine wertsteigernde Lageentwicklung durch schnelle Anbindung v.a. nach München und deutlich mehr Ruhe im eigenen Garten und das in bereits in ein bis zwei Jahren.

Fazit: Eine Villa für Menschen mit Sinn für Ästhetik & Lebensqualität. Diese außergewöhnliche Immobilie ist wie gemacht für alle, die mediterranen Flair, funktionales Design und exklusive Ausstattung in Einklang bringen möchten. Ob als stilvoller Familiensitz, repräsentatives Domizil für Paare oder als Rückzugsort mit Urlaubscharakter – diese Villa ist weit mehr als ein Haus: Sie ist ein Lebensgefühl.

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

Détails des commodités

- klassische Villa im Toskana-Haus-Stil
- großzügiger Koch-, Wohn, Essbereich mit über 80m² Wohnfläche
- gemütlicher Kaminofen
- zwei Bäder auf der Schlafebene
- hochwertige Küche mit Gasherd und Teppan Yaki-Grill
- maßgefertigte Einbauschränke in Ankleide und Arbeitszimmer
- Gasheizung von 2020
- schöner Garten mit Bewässerungsanlage
- Fitnesspavillion mit Fußbodenheizung
- beheizbarer Außenpool in 4 x 8 Meter
- eigener Brunnen
- Kunststofffenster weiß mit Isolierverglasung
- Doppelgarage mit elektrischem Sektional-Rolltor
- sofort beziehbar
- strategisch günstige Lage

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

Tout sur l'emplacement

Die Stadt Pocking – Eingang zum Bäderdreieck. Dieser Standort bietet einen hohen Freizeitwert. Innerhalb weniger Minuten mit dem Auto gelangen Sie zu einigen der besten Golfplätze Europas. Auch die Thermen in Bad Füssing sind schnell erreichbar; Sie können sie bequem mit dem Fahrrad oder in nur wenigen Autominuten besuchen. Pocking selbst ist eine lebendige Einkaufsstadt, die eine Vielzahl von Handels- und Dienstleistungsangeboten sowie umfassende Versorgungsmöglichkeiten bereitstellt.

10 PKW-Minuten bis zum Kreuz A3/B12
15 PKW-Minuten bis Passau
130 km bis München (ab 2027 durchgehende Autobahn)

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

CODE DU BIEN: 25166030 - 94060 Pocking

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com