

Pocking

Appartement de trois pièces avec vue panoramique

CODE DU BIEN: 25345033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 149.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84,99 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25345033 - 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: 25345033 - 94060 Pocking

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345033
Surface habitable	ca. 84,99 m ²
Etage	5
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1982
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	149.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2014
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.10.2027	Consommation finale d'énergie	72.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



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



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

La propriété



CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

Plans d'étage



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.

CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

Une première impression

Bienvenue dans cet appartement qui séduit par son agencement bien pensé et son excellent état. Situé au 5ème étage d'un immeuble collectif construit en 1982, cet appartement de trois pièces d'une superficie d'environ 84,99 m² offre un cadre de vie confortable, idéal pour une personne seule, un couple ou une petite famille. L'immeuble a été régulièrement entretenu et modernisé : les fenêtres ont été remplacées en 2006 et le système de chauffage a été rénové en 2014. Une nouvelle peinture extérieure est prévue pour 2026. Le chauffage central au fioul garantit un confort thermique optimal, même par temps froid. Les équipements et les finitions répondent aux normes contemporaines et fonctionnelles, avec un souci constant de durabilité et de facilité d'entretien.

L'appartement dispose d'un hall d'entrée accueillant desservant toutes les pièces. Le séjour/salle à manger spacieux, baigné de lumière naturelle, offre un espace généreux pour un mobilier confortable. De là, vous profiterez d'une vue panoramique particulièrement impressionnante depuis cet étage élevé. La cuisine attenante est fonctionnelle et bien agencée. Les deux chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement : elles peuvent servir de chambre parentale et de chambre d'enfant, de chambre et de chambre d'amis, ou encore d'espace de travail à domicile. La salle de bain est équipée d'une baignoire. Un cellier indépendant au sous-sol constitue un atout supplémentaire, offrant un espace de rangement pratique pour les appareils électroménagers, les vélos ou les pneus d'hiver. Un ascenseur dessert tous les niveaux de l'immeuble, du sous-sol au dernier étage. L'appartement est ainsi facilement accessible aux personnes âgées ou aux familles avec poussettes. Un garage est à votre disposition pour votre véhicule, offrant à la fois une protection contre les intempéries et un accès facile. Un avantage particulièrement appréciable en milieu urbain.

L'emplacement central de l'appartement garantit une excellente desserte par les transports en commun et permet de rejoindre rapidement à pied les commerces, les écoles et autres commodités essentielles. Les loisirs et les activités récréatives sont également à proximité, renforçant l'attrait de ce quartier résidentiel. En résumé, cet appartement représente une opportunité intéressante pour les acquéreurs potentiels recherchant un espace de vie bien entretenu et agencé, dans un quartier agréable et doté d'équipements fonctionnels. Venez le découvrir lors d'une visite privée – nous serons ravis de vous accueillir.

CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

Détails des commodités

- 3 Zimmer-Wohnung
- Aufzug
- Fernblick
- Garage

CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25345033 - 94060 Pocking

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25345033 - 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