

Pocking

## Trilocale con vista panoramica

*Codice oggetto: 25345033*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84,99 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25345033                 |
| Superficie netta    | ca. 84,99 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 5                        |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1982                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 149.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.10.2027           | Consumo finale di energia                             | 72.00 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|                                         |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1982                                |

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



**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)



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## La proprietà



Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Una prima impressione

Benvenuti in un appartamento che colpisce per la sua disposizione ben progettata e le sue eccellenti condizioni. Questo appartamento si trova al quinto piano di un edificio plurifamiliare costruito nel 1982. Con circa 84,99 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di tre locali, questa proprietà offre un ambiente abitativo confortevole per single, coppie o piccole famiglie. L'edificio è stato regolarmente sottoposto a manutenzione e ammodernamento: le finestre sono state sostituite nel 2006 e l'impianto di riscaldamento è stato rinnovato nel 2014. Una nuova mano di vernice è prevista per l'esterno nel 2026. Il riscaldamento centralizzato a gasolio garantisce un clima interno confortevole, anche nelle giornate fredde. Gli infissi e gli accessori soddisfano standard moderni e funzionali, con particolare attenzione alla durata e alla manutenzione. L'appartamento dispone di un accogliente corridoio che consente l'accesso a tutte le stanze. L'ampia zona giorno e pranzo è inondata di luce naturale e offre ampio spazio per un arredamento confortevole. Da qui si può godere della vista panoramica, particolarmente suggestiva da questo piano alto. La cucina adiacente è disposta in modo pratico. Le due camere da letto offrono opzioni di utilizzo flessibili: come tradizionale camera da letto principale e cameretta per i bambini, camera da letto e camera per gli ospiti, o per lavorare da casa. Il bagno è dotato di vasca da bagno. Come ulteriore vantaggio, è disponibile un ripostiglio separato nel seminterrato, che offre spazio extra per elettrodomestici, biciclette o pneumatici invernali. Un ascensore per passeggeri offre un comodo accesso a tutti i piani dell'edificio, dal seminterrato all'ultimo piano. Questo rende l'appartamento facilmente accessibile per anziani o famiglie con passeggini. È disponibile un garage per il vostro veicolo, che offre non solo protezione dagli agenti atmosferici, ma anche facilità di ingresso e uscita. Questa caratteristica è particolarmente apprezzata nelle zone urbane. La posizione centrale dell'appartamento garantisce ottimi collegamenti con i mezzi pubblici e consente di raggiungere a piedi negozi, scuole e altri servizi essenziali in pochi minuti. Anche le opportunità ricreative e per il tempo libero sono nelle vicinanze, accrescendo ulteriormente il fascino di questa zona residenziale. Nel complesso, l'appartamento si presenta come un'offerta interessante per i potenziali acquirenti che apprezzano spazi abitativi ben tenuti e ben distribuiti in una posizione piacevole con servizi funzionali. Convincedevi di persona durante una visita di persona: non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Dettagli dei servizi

- 3 Zimmer-Wohnung
- Aufzug
- Fernblick
- Garage

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25345033 - 94060 Pocking

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau

Tel.: +49 851 - 21 18 923 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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