Pocking

# Großzügiger Bungalow mit modernisiertem Ambiente und sonnigem Garten

*Objektnummer: 26345023*



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187.25 $m^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 856 $m^2$

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking


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

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26345023 |
| Wohnfläche | ca. 187.25 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1979 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 499.000 EUR |
| Haustyp | Bungalow |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2014 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 83 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 84.5 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 26.06.2027 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie






Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie

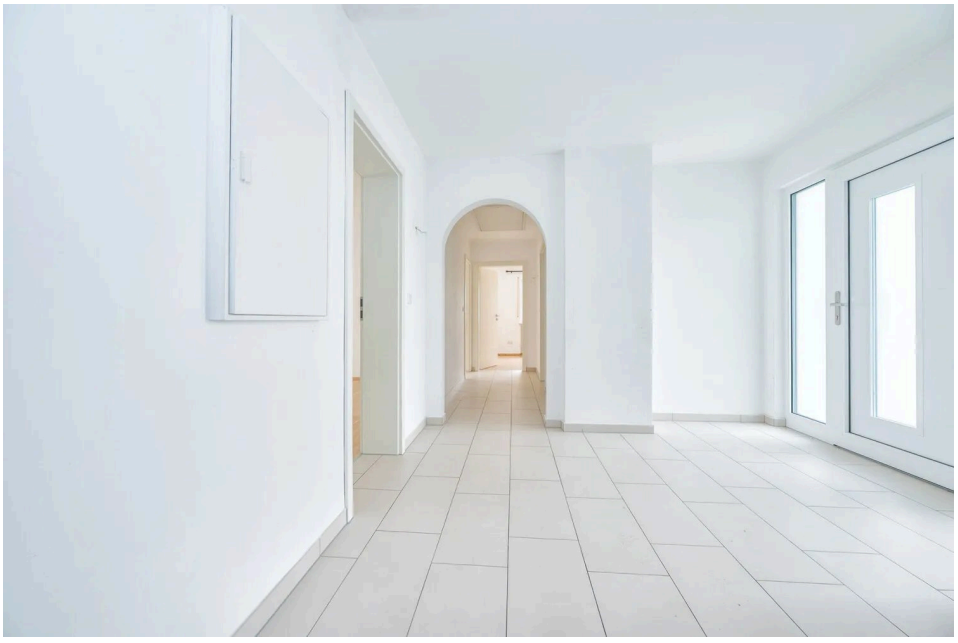




Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie






Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie






Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie

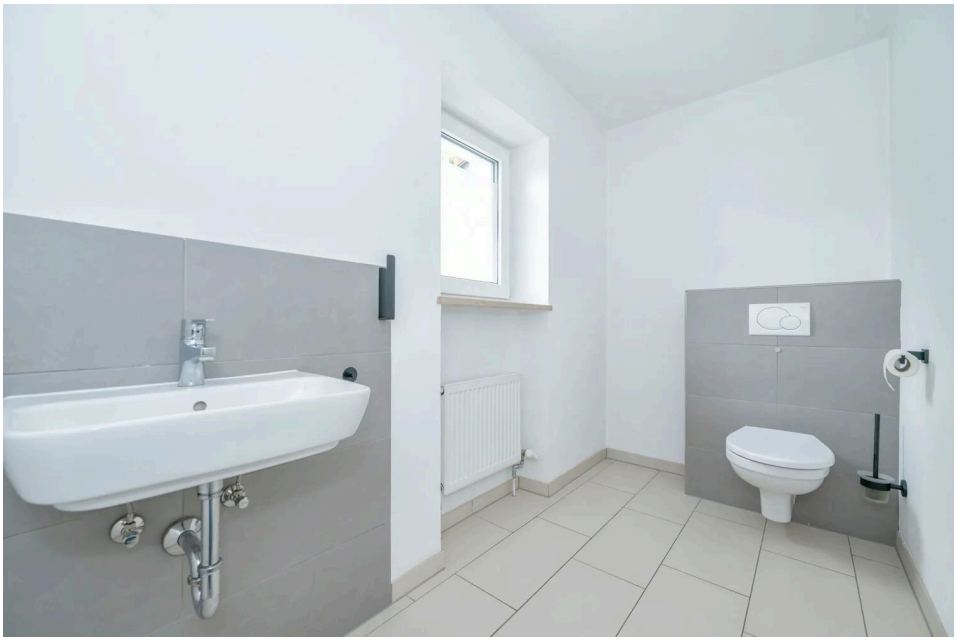




Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie





Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Die Immobilie



Objektnummer: 26345023 - 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: 26345023 - 94060 Pocking

# Ein erster Eindruck

Wer dieses Haus betritt, spürt sofort die Großzügigkeit eines Bungalows, der sich selbstbewusst über eine Ebene entfaltet. Der erste Schritt durch die breite Alu-Eingangstür lässt bereits erahnen, wieviel Sorgfalt und Wertschätzung in den vergangenen Jahren in die Pflege und Modernisierung dieses Hauses geflossen sind. Licht fällt durch neue, dreifach verglaste Fenster und bleibt auf den hochwertigen Böden aus Feinsteinzeug und Laminat stehen. Der Blick schweift über das weitläufige Grundstück, auf dem der Garten mit seiner Fläche von mehr als 850 Quadratmetern immer wieder neue Perspektiven eröffnet.

Die Räume folgen einem klaren Rhythmus, der das tägliche Leben angenehm strukturiert. Im Herzen des Hauses liegt der offene Wohn- und Essbereich. Hier findet sich die Einbauküche, deren großzügige Arbeitsflächen und die Verbindung zum Essplatz für gesellige Abende wie geschaffen scheinen. Große Fenster verbinden das Innere mit der Terrasse, auf der sich der Tag entspannt ausklingen lässt. Die Übergänge zwischen Drinnen und Draußen wirken fließend, die Terrasse selbst wurde 2012 erneuert und lädt dazu ein, den Garten in vollen Zügen zu genießen.

Vier Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte für alle, die Wert auf Privatsphäre legen. Zwei modernisierte Bäder, eines davon mit hochwertiger Ausstattung aus dem Jahr 2011, bieten Komfort und Raum für die Morgenroutine. Das Gäste-WC wurde in diesem Zuge liebevoll erneuert. Die Innentüren in Weißlack, teils mit satiniertem Glas, unterstreichen das Gefühl von Leichtigkeit, das sich durch den gesamten Bungalow zieht.

Praktische Details werden hier selbstverständlich mitgedacht: Die Doppelgarage mit elektrischen Toren bietet Schutz und Komfort und hat einen separaten Ausgang zum Garten. Die neue Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für immer frische Luft. Die Dämmung der obersten Geschossdecke, das moderne Gasbrennwertgerät von Viessmann und der zusätzliche Lagerraum, geschaffen durch den Ausbau des ehemaligen Tankraums, zeugen von einem Bewusstsein für Alltagstauglichkeit und Effizienz.

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Ausstattung und Details

In den Jahren 2011 bis 2014 wurde der Bungalow modernisiert:
Maßnahmen 2011:
• Neue Böden (Feinsteinzeug und Laminat)
• Neue Innentüren (Weißlack, teilweiße mit satiniertem Glas) im EG
• Neues Bad und Gäste-WC inkl. Erneuerung der Wasserleitungen
• Neue Kunststofffenster mit 3fach Verglasung, Fa. Sachs
• Neue Alu-Eingangstüre mit 3fach Verglasung, Fa. Sachs
• Neue Thermobodentreppe in den Dachboden
• Dämmung oberste Geschossdecke
• Elektrische Garagentore (Hörmann)
Maßnahmen 2012:
• Vollwärmeschutz (14cm) (KFW)
• Einbau Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
• Neuer Terrassenbelag
• Neues modernes Pflaster (grau/schwarz)
• Neue Dachrinnen (Titanzink)
Maßnahmen 2014:
• Neues Gasbrennwertgerät (Viessmann Vitodens 300) und neuer Warmwasserboiler (Edelstahl)
• Entfernung des Öltanks und Ausbau des Tankraums in weiteren Lagerraum mit „richtiger“ Türe

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Alles zum Standort

Pocking besticht als charmante Kleinstadt mit rund 16.400 Einwohnern und einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur. Die Stadt überzeugt durch eine stabile demografische Entwicklung und eine sichere Umgebung, die besonders Familien ein verlässliches und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die moderate Bevölkerungsdichte schafft Raum für eine hohe Lebensqualität, während die gute Verkehrsanbindung an Passau und die umliegenden Regionen eine optimale Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit gewährleistet.

Der familienfreundliche Charakter Pockings zeigt sich besonders in seiner durchdachten Infrastruktur und dem vielfältigen Wohnangebot mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die ein behagliches Zuhause in einer sicheren Nachbarschaft versprechen. Die geplante Glasfaserausbauoffensive bis 2026 stärkt die digitale Vernetzung und macht den Standort auch für junge Familien und Pendler attraktiv. Die ruhige Atmosphäre und das ausgeprägte Gemeinschaftsgefühl schaffen ein Umfeld, in dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsame Momente genießen können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind: Vom Edith-Stein-Kindergarten, der nur eine Minute entfernt liegt, über die Grundschule und Mittelschule Pocking, die innerhalb von etwa vier Minuten zu erreichen sind, bis hin zum Wilhelm-Diess-Gymnasium, das in fünf Minuten bequem zu Fuß erreichbar ist. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege im Alltag und eine vertrauensvolle Betreuung der Kinder. Gesundheitsversorgung wird durch mehrere Ärzte und Apotheken, alle in etwa neun Minuten zu Fuß erreichbar, optimal abgedeckt und sorgt für ein sicheres Gefühl in jeder Lebenslage. Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten zahlreiche Spielplätze, Parks und Sportanlagen, teilweise schon innerhalb von wenigen Gehminuten, vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und zum gemeinsamen Familienerlebnis. Auch gastronomische Angebote wie gemütliche Cafés und familienfreundliche Restaurants sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zu entspannten Stunden ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise mit dem Bahnhof Pocking in nur elf Minuten Fußweg sowie mehreren Bushaltestellen in fünf bis neun Minuten Entfernung, garantiert eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Pocking zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Geborgenheit, kurze Wege und eine lebenswerte Gemeinschaft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26345023 - 94060 Pocking

# Sonstige Angaben

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: 26345023 - 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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com