

Pocking – Pocking

# Moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in Pocking

Objektnummer: 25345008



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

MIETPREIS: 1.035 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

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

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Auf einen Blick

Objektnummer	25345008	Mietpreis	1.035 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Etage	2	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2023		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 60 EUR (Miete)		

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme	Endenergiebedarf	9.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2033	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Die Immobilie



Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – 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: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Ein erster Eindruck

Im Zentrum Pockings erwartet sie diese helle, freundliche und moderne 3-Zimmer Wohnung in neuwertigem Zustand. Die Wohnung ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar und befindet sich im zweiten Obergeschoss. Sobald sie die Wohnung betreten befinden sie sich im großzügigen Flur, von welchem aus sie sämtliche Räume betreten können. Eine Stellmöglichkeit für eine Garderobe ist ebenfalls vorhanden. Auf der linken Seite befindet sich ein großes Badezimmer, welches mit grauen Fliesen ausgestattet ist, wodurch ein moderner Charakter sichtbar wird. Außerdem befinden sich hier die Stellmöglichkeiten für eine Waschmaschine und einen Trockner. Separat anschließend befindet sich eine Gästetoilette. Des Weiteren befindet sich ein Abstellraum an den Flur angrenzend. Auf der rechten Seite befinden sich die Schlafzimmer, wobei eines als Hauptschlafzimmer fungiert. Das Zweite kann als separates Schlafzimmer oder als Büro genutzt werden. In den Räumen befindet sich hochwertiger und zeitloser Vinylparkettboden. Am Ende des Flurs kommt man in das Herzstück der Wohnung, der weiträumigen Wohn-Ess-Küche. Hier befindet sich genug Raum für eine Einbauküche, ein gemütliches Sofa und eine Essmöglichkeit. Von hier aus ist auch der nordöstlich gelegene Balkon zugänglich. Die Einbauküche gehört nicht zur Wohnungsausstattung. Außerdem ist ein Tiefgaragenstellplatz mit zur Wohnung zugehörig. Sollte ein zusätzlicher Stellplatz benötigt werden, wäre zu einem späteren Zeitpunkt noch ein Außenstellplatz möglich. Die Wohnung ist ab 01.05.2025 bezugsfertig.

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Ausstattung und Details

- Böden aus Vinylparkett
- Lichtdurchfluteter Wohnraum
- Moderne Ausstattung
- Personenaufzug vorhanden
- Niedrigenergiehaus
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- Zentrale Lage
- Eckbalkon vorhanden (Nordost)

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Zentrum Pockings. Von hier erreichen sie alle Einkaufsmöglichkeiten, wie Drogerien, Supermärkte, sowie sämtliche Fachärzte in wenigen Minuten fußläufig. Zusätzlich sind Banken und sonstige Einrichtungen für den persönlichen Bedarf unweit der Wohnung gelegen. Auch die für Veranstaltungen genutzte Stadthalle ist in unmittelbarer Reichweite. Die Stadt Pocking im Landkreis Passau befindet sich im Bäderdreieck. Von hier aus ist Europas größter Kurort Bad Füssing mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Außerdem sind die Dreiflüssestadt Passau und das im Bau befindliche Autobahnkreuz A94 als weitere den Standort hervorhebende Örtlichkeiten zu nennen.

**Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 9.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Umweltwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mathias Zank

---

Heiliggeistgasse 1 Passau  
E-Mail: [passau@von-poll.com](mailto:passau@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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