

Pocking – Pocking

# Moderne, lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung in Pocking

CODE DU BIEN: 25345008



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

PRIX DE LOYER: 1.035 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – 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: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25345008
Surface habitable	ca. 109 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 60 EUR (Location)

Prix de loyer	1.035 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	9.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## La propriété



CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – 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: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking**

## Plus d'informations

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+.

CODE DU BIEN: 25345008 - 94060 Pocking – Pocking

## Contact

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

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)