

## Einfamilienhaus in Pocking



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

<b>Kaufpreis:</b>	<b>Auf Anfrage</b>
Wohnfläche:	ca. 180,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 551,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1974
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 252,30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: H

<b>Befeuerungsart:</b>	Öl Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Garage	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon Wintergarten	Terrasse
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

In einer absoluten ruhigen, sonnigen Lage, mit der Zufahrt über eine reine Siedlungsstraße, mit der guten Anbindung zum Zentrum von Pocking, wird diese Immobilie zum Verkauf angeboten.

### Versorgungseinrichtungen:

Die Stadt Pocking bietet alles für den täglichen Bedarf, die notwendigen Einkaufs-/und Freizeitmöglichkeiten und diese können auch sehr gut zu Fuß, sprich ebenerdig erledigt werden. Besonders erwähnenswert ist die gute Anbindung nach Bad Füssing, sowie auch zur A3, Richtung München und Österreich.

### Beschreibung:

Baujahr: ca. 1978, Bauweise: Ziegelmassiv, Zwischendecken: Massiv, Bedachung: Ziegel, 2010 erneuert und isoliert, Fenster: Holz, teilweise Kunststoff, jeweils mit Rollos (Wohnzimmer und Wintergarten elektrisch und per App schaltbar), Innentüren/Haustüre: Holz, Bodenbeläge: Fliesen, Laminat, Parkett, Vinyl, Treppe: offene Holztreppe, Keller Massivtreppe, Beheizung: ÖZH, Bj. 1988, Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>, Grund: ca. 551 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung:

Erdgeschoss: großes Wohnzimmer mit Parkettboden, Kachelofen (der Einsatz wurde erneuert), Übergang zum Wintergarten mit offenem Kamin (beheizt), Ausgang zur überdachten Terrasse, die Rollos hier sind elektrisch zu bedienen, eine Markise (elektrisch) ist ebenfalls vorhanden, Diele mit Einbauschränk, Schlafzimmer mit Waschbecken, Wohnküche eingebaut (hochwertige Birkl Küche), mit Essplatz, Bj. 2021, Ausgang zur Terrasse, Gäste-WC (wurde vor kurzem erneuert). Weiterhin vorhanden im Erdgeschoss, die ehemalige Garage, die umfunktioniert wurde in einen Praxisraum mit Ausgang zur Terrasse, Diele mit sep. Eingang und Garderobe.

Obergeschoss: Bad/Dusche/WC, großes Schlafzimmer mit Waschbecken, Schlafzimmer, Ausgang zum großen überdachten Balkon, mit Zugang zum Speicher über der ehemaligen Garage, Diele. Alle Räumlichkeiten hier haben einen offenen Dachstuhl, Holzdecken und Mansarden.

Kellergeschoss: die Immobilie ist teilunterkellert, bestehend aus Diele, Waschküche, Heizraum mit Viessmannheizung, Bj. 1988, Tanks 3 x 1.500 Liter, neue Pumpe vorhanden ebenso ein neuer Wärmetauscher, desweiteren ein Werkkeller. In den Kellerräumen ist noch ein alter Wasserschaden sichtbar, der allerdings behoben worden ist.

### Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befinden sich 2 überdachte Stellplätze, sowie eine Garage mit angebauten Schuppen und Lagerraum.

### Grundstück:

Die Immobilie wurde bereits an alle Ver-/und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Der Zaun wurde ebenfalls komplett erneuert. Ein eigener Brunnen mit 11 Meter, Kabel-/und Internetanschluss, ist ebenfalls zusätzlich vorhanden.

### Sonstige Angaben:

Die Immobilie steht leer und kann nach Vereinbarung übernommen werden. Starkstromanschluss mit Wallboxanschluss für E-Mobile in der Garage vorhanden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf: 252,3 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Heizöl EL, Stückholz

Baujahr Wohngebäude: 1974, Baujahr Wärmeerzeuger: 1988  
Energieeffizienzklasse: H

**Maklercourtage:** 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

---

## Ansprechpartner

---



### Christian Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 72 52 400

eMail: [christian.resch@immobilien-resch.de](mailto:christian.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





