

# Exposé

## Terrassenwohnung in Pocking

**Prov.frei!-Hochwertige 3-Zi.-Terrassenwohnung mit großer Dachterrasse, Küche, zentral**



Objekt-Nr. OM-286518

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **460.000 €**

94060 Pocking  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	131,89 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,88 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne, helle Etagenwohnung inmitten von Pocking. Die Fertigstellung erfolgte 2023.

Die 3-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch eine moderne, barrierearme Architektur aus. Bis auf das Gäste-WC haben alle lichtdurchfluteten Räume einen Zugang zur sehr großen und breiten, L-förmig umlaufenden Dachterrasse.

Im Eingangsbereich befindet sich das Gäste-WC.

Das sehr geräumige Wohnzimmer ist mit sandfarbenen Bodenfliesen ausgestattet. Die hochwertige Wohnküche ist im Wohn-/Essbereich integriert.

Die Einbauküche sowie die beiden elektrisch bedienbaren Markisen sind im Kaufpreis inbegriffen.

Die Übernahme des Tiefgaragenstellplatzes (ca. 16,8 m<sup>2</sup>) ist beim Kauf der Wohnung zwingend erforderlich.

Der Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer aus erfolgt über zwei faltbare, 3-fach verglaste, platzsparende Solarlux-Glastüren als Sonderausstattung. Als Sonnenschutz dient eine 5,5 m breite und elektrisch bedienbare Pergola Markise vom Markenhersteller Warema.

Das geräumige Schlafzimmer sowie das Gäste-/Kinderzimmer haben einen Bodenbelag aus Echtholzparkett. Der Terrassenbereich vor dem Schlafzimmer ist mit einer elektrisch bedienbaren Markise mit Windschutz ausgestattet.

Im Badezimmer befindet sich eine bodengleiche Regen-Dusche mit beidseitig zu öffnenden Glastüren. Das WC ist mit einer Dusch-/Trockenfunktion ausgestattet. Im Bad befinden sich selbstverständlich Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner.

## Ausstattung

- Moderne, ansprechende Architektur
- Tiefgaragenstellplatz
- moderne Einbauküche
- Barrierearme Grundrissgestaltung
- Wohnfläche ca. 131,89 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 2,88 m<sup>2</sup> (Abstellraum)
- Fertigstellung 2023
- Energieeffizienzklasse KfW 40+
- Energieausweis vorhanden
- Massivbauweise mit Markenziegel
- Eingangstür mit 3-fach Verriegelung, Türspion und Edelstahl Drückergarnitur
- Faltbare, platzsparende Terrassen-Außentüren im Wohnzimmerbereich
- 3-fach verglaste Isolierfenster/Türen
- Zentralschließanlage
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (System Aereco)
- Rauchmelder

- Luft-Wärme-Pumpe/Gas-/Solarenergie
- Komfortable Fußbodenheizung, einzeln regelbar, in allen Räumen
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- El. Markise im Schlafzimmer-Außenbereich, fernbedienbar
- El. Pergola-Markise im Wohnzimmer-Außenbereich mit LED Beleuchtung, fernbedienbar
- Wasseranschluss Terrasse mit Selbstentleerung (Frostschutz)
- Bad-WC mit Dusch-/Trockenfunktion und Fernbedienung
- Video-Gegensprechanlage mit Türöffner
- Qualitativ hochwertige Innenausstattung
- Geräumiger Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarer Steckdose, Tiefgaragentor mit Fernbedienung und Schlüsselschalter
- Kellerabteil/Abstellraum mit eigener Steckdose
- Aufzug von Tiefgarage in alle Etagen
- Kabelanschluss/für Internet/TV/Telefon (Nutzungsgebühren nicht enthalten)
- Anzahl Schlafzimmer: 2
- Anzahl Badezimmer: 1
- Anzahl Terrassen: 1
- Anzahl Tiefgaragenplätze: 1
- Distanz zum Kindergarten: ca. 0,4 km
- Distanz zur Grundschule und Gymnasium: ca. 1,7 km
- Distanz zum Zentrum: ca. 0,3 km
- Distanz zur Autobahn: ca. 6,6 km
- Distanz nach Bad Füssing ca. 6 km

Sonstiges:

Die meisten Objektinformationen stammen vom Bauträger. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer oder Zwischenverkauf.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

**Lage**

Die Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse (ca. 70 m<sup>2</sup>) liegt in sehr zentraler, ruhiger Lage, nur ein paar Minuten vom Stadtplatz entfernt. Hier befinden sich das Rathaus, Ärzte, Apotheken, Banken, Einzelhandel, Gastronomie sowie ein großer Lebensmittelmarkt. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenso schnell erreichbar. Die Stadt Pocking selbst hat mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium.

In nur zwei Autominuten ist der Pockinger Badensee mit Parkplatz, großer Liegewiese, Kinderspielplatz und Gastronomie erreichbar.

Die Stadt Pocking befindet sich mitten im Bäderdreieck Bad Birnbach-Bad Füssing-Bad Griesbach. Hier laden die bekannten Thermalbäder zum Entspannen ein. Zahlreiche

Fahrradwege in der Umgebung fördern die sportlichen Aktivitäten. Die Grenznähe zu Österreich erhöht den Freizeitwert.

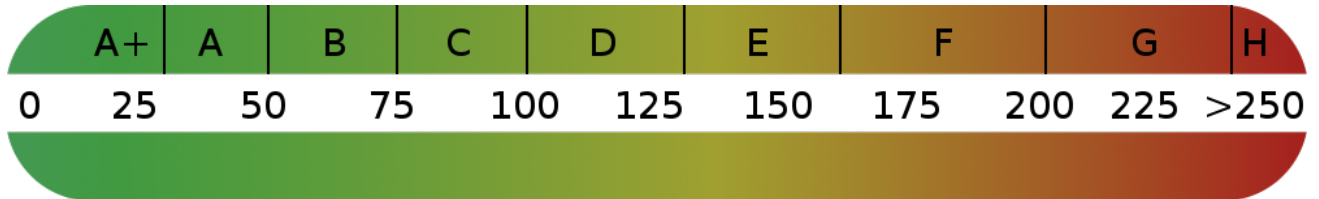
Erwähnenswert ist der stetige Ausbau der A94 seit 2021, eine Teilfreigabe zwischen Kirchham und Malching erfolgte bereits Dezember 23. Nach Fertigstellung hat man einen direkten Anschluss nach München. Dies bedeutet eine erhebliche Verbesserung des Standortes.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Große Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit Essecke



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer Falttür



Terrasse Südseite

# Exposé - Galerie



Gäste WC

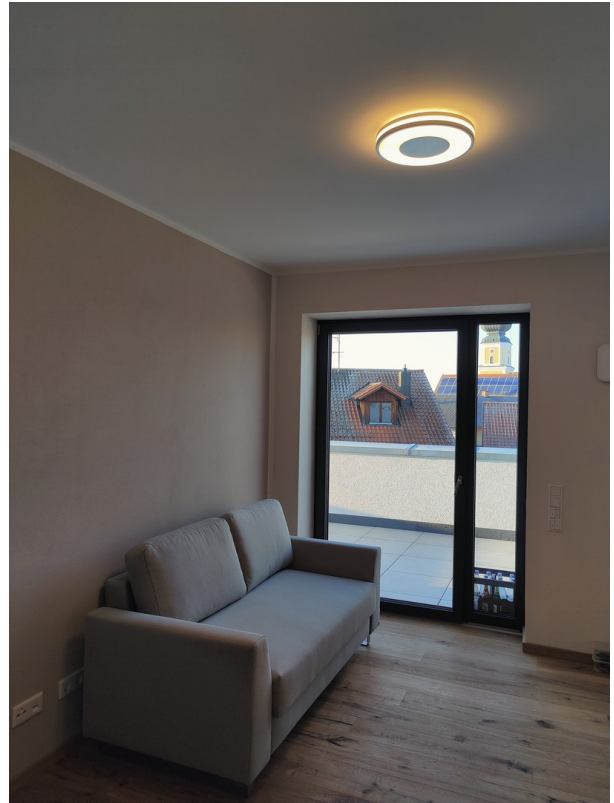


Bad

# Exposé - Galerie



Dusche



Gäste-/Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



3D - Raumaufteilung

# Exposé - Grundrisse

