

Exposé

Terrassenwohnung in Pocking

Hochwertige 3-Zi.-Etagenwohnung mit großer Dachterrasse in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-286518

Terrassenwohnung

Verkauf: **526.000 €** Mobil: 0163 1850100

94060 Pocking Bayern Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	131,89 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,88 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

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 ein Gäste-WC mit besonders schön gestaltetem Waschtisch auf einer Eichen-Holzauflage.

Das sehr geräumige Wohnzimmer ist mit sandfarbenen Bodenfliesen ausgestattet. Hier befindet sich auch eine moderne, hochwertige Wohnküche mit Backofen, Kühl-/ Gefrierkombination und Glaskeramik-Induktionsfeld (Berbel) mit Permalyt-Abluft-Dauerfilter, Stein-Arbeitsplatte und Glas-Rückwand.

Die Küche und Außenmarkisen müssen vom neuen Eigentümer zu Sonderkonditionen übernommen werden und sind nicht im Kaufpreis inkludiert.

Die Übernahme des Tiefgaragenstellplatz (ca. 16,8 m2) beim Kauf der Wohnung ist zwingend erforderlich.

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

Das geräumige Schlafzimmer sowie das Gäste-/Kinderzimmer (auch als Büro nutzbar) haben einen Bodenbelag aus Echtholzparkett. Der Terrassenbereich vor dem Schlafzimmer hat eine elektrisch bedienbare Markise mit Windschutz.

Im hochwertig gestalteten Badezimmer befindet sich eine bodengleiche Regen-Dusche mit beidseitig zu öffnenden Glastüren. Besonderer Blickfang ist das Stein-Waschbecken, welches auf einer massiven Eichenholzplatte befestigt ist. Das WC ist mit einer Duschfunktion ausgestattet. Das Bad ist selbstverständlich mit Anschlüssen für Waschmaschine und Wäschetrockner ausgestattet.

Für die Übergangszeit ist das Bad mit einer schnell erwärmenden, hochwertigen Glas-Infrarot Heizung mit zwei Handtuchhalter, Thermostat und Fernbedienung ausgestattet.

Ausstattung

- -Moderne, ansprechende Architektur
- -Barrierearme Grundrissgestaltung
- -Wohnfläche ca. 131,89 m2
- -Nutzfläche ca. 2,88 m2 (Abstellraum)
- -Baujahr 2021, 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
- -Bad-WC mit Duschfunktion 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. $1,7~\mathrm{km}$
- -Distanz zum Zentrum: ca. 0,3 km
- -Distanz zur Autobahn: ca. 6,6 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, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse (ca. 70 m2) befindet sich in sehr zentraler 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 Bedarfes sind ebenso schnell erreichbar. Die Stadt Pocking selbst hat mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein Gymnasium.

In der auch fußläufig erreichbaren Stadthalle finden zahlreiche Veranstaltungen statt. Der daneben befindliche Stadtpark mit kleinem Entenweiher lädt zum Entspannen ein. In nur fünf Autominuten ist der Pockinger Badesee 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.

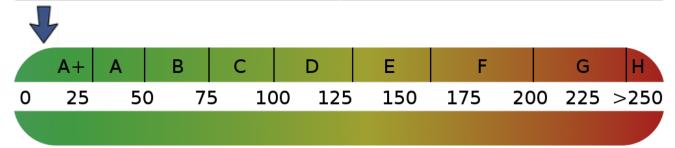
Erwähnenswert ist der stetige Ausbau der A94 seit 2021, eine Teilfreigabe zwischen Kirchham und Malching erfolgte bereits Dezember 23. Nach Fertigstellung hat man einen direkten Anschluss nach München. Dies bedeutet eine erhebliche Verbesserung des Standortes.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A





Eingang + Flur





Gäste WC

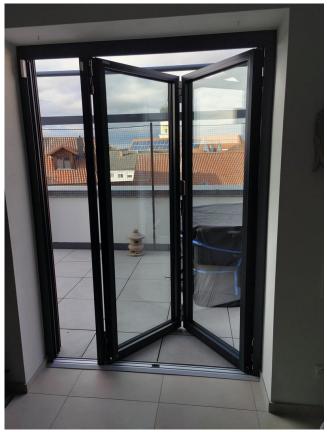
Gäste WC



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer Falttür



Wohnküche mit Essecke



Diele



Bad

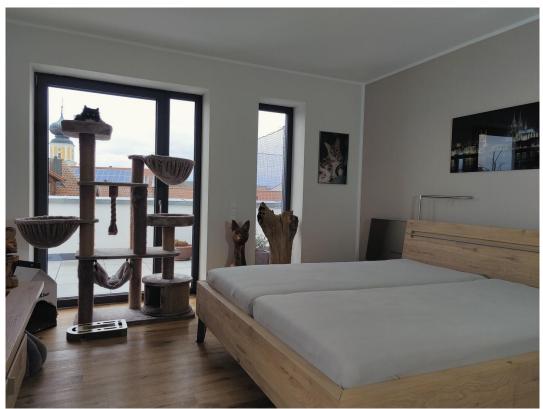


Bad





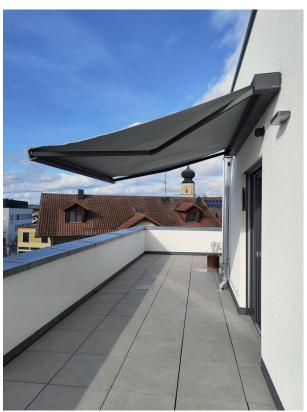
Dusche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Dachterrasse Südseite

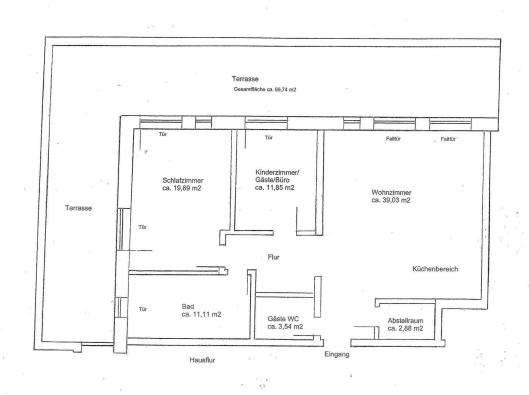


Dachterrasse



Pergola Markise Bereich WZ

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

