

## Leben in direkter Nähe zum Zentrum 1-Zimmer-Dachgeschoss-Appartement in Pocking



|                  |             |
|------------------|-------------|
| Nutzungsart:     | Wohnen      |
| Objektart:       | Wohnung     |
| Detail:          | Appartement |
| Vermarktungsart: | Kauf        |
| Vermietet:       | Ja          |

|                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| <b>Kaufpreis:</b>    | <b>95.000,00 EUR</b>        |
| Wohnfläche:          | ca. 32,52 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer:              | 1                           |
| Provision:           | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |
| Hausgeld:            | 121,00 EUR                  |
| Baujahr:             | 1996                        |
| Zustand:             | Gepflegt                    |
| Zustand Ausstattung: | Gepflegt                    |
| Erschließung:        | vollerschlossen             |

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Kennwert:   | 116,00 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Warmwasser: | Nein                           |

|                            |                                    |                            |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Energieeffizienzklasse:    | D                                  |                            |
| <b>Befeuerungsart:</b>     | Gas<br>Städtische Wasserversorgung | Städtische Stromversorgung |
| <b>Küche:</b>              | EBK                                |                            |
| <b>Sanitär:</b>            | Fenster<br>Tageslichtbad           | Wanne                      |
| <b>Balkon/Terrasse:</b>    | Balkon                             |                            |
| <b>TV:</b>                 | Kabelanschluss                     |                            |
| <b>Kommunikation:</b>      | DSL                                |                            |
| <b>Zustand:</b>            | gepflegt                           |                            |
| <b>Sonstiges/Wohnen:</b>   | Kelleranteil                       | Wasch- Trockenraum         |
| <b>Möbliert:</b>           | nicht möbliert                     |                            |
| <b>Fenster:</b>            | Kunststofffenster                  |                            |
| <b>Böden:</b>              | Fliesen                            | Teppich                    |
| <b>Derzeitige Nutzung:</b> | vermietet                          |                            |

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Nur ca. 1 km bis zum Zentrum in Pocking. Sie leben in einer Anwohnerstraße, das heißt kein Durchgangsverkehr oder Lärm. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, etc. alles befindet sich in Fußläufiger Entfernung.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Der Hauptbahnhof ist nur ca. 750 Meter von Ihrem Wohnhaus entfernt. Auch die B12 ist in nur 5 Autominuten zu erreichen ebenso die Autobahne A94. Für Pendler ist diese Lage eine Absolutes Muss.

### Beschreibung:

Das Appartement befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses. Über das geräumige Treppenhaus gelangen Sie auf Ihre Wohneinheit.

Hier angekommen, betreten Sie über die Diele mit integrierter Küchenzeile direkt den Wohn- und Schlafbereich. Von hier aus erreichen Sie außerdem das Tageslichtbad mit vorhandenem Waschmaschinenanschluss.

Der Balkon bietet Ihnen einen schönen Blick über die Dächer der Siedlung. In der Wohnung wurden Fliesen- und Teppichböden verlegt.

Alles in allem ist das Appartement optimal auf die Bedürfnisse eines Singlehaushalts zugeschnitten. Ob citynah oder für Pendler hier finden Sie Ihr neues Zuhause.

### Ausstattung:

Wohn-Schlafbereich 17,29 m<sup>2</sup>, Diele-Küchenzeile 8,40 m<sup>2</sup>, Tageslichtbad 4,64 m<sup>2</sup>, Balkon (4,38 m<sup>2</sup> : 2 = 2,19 m<sup>2</sup>)

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 32,52 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung ist seit 2004 an einen Herrn für 270,00 € netto + 80,00 € ZH/NK = 350,00 € brutto vermietet.

Mitverkauft und im Kaufpreis enthalten sind, die Einbauküche und ein Kellerabteil.

Der Rücklagenstand für das Gebäude liegt zum 31.12.2024 bei 55.250,30 €.

Der Rücklagenstand für die Tiefgarage liegt zum 31.12.2024 bei 52.927,70 €.

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt 121,00 €.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 116 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 1996, Baujahr Wärmezeuger: 1996

Energieeffizienzklasse: D

**Maklercourtage:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Käuferprovision.

**Kaufpreis: 95.000,00 €**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr**

übernehmen.

---

## **Ansprechpartner**

---



### **Michael Resch**

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil: 0171 / 450 60 12

eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

---

**Weitere Bilder**

---





## Grundrisse

