Großzügiges Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung und grüner Lage in Pocking-Hartkirchen



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

Kaufpreis:	**649.000,00 EUR**
Wohnfläche:	ca. 210,00 m²
Grundstücksfläche:	ca. 850,00 m²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	145,60 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	E

Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	gepflegt
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Dielen Parkett	Fliesen
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich im Pockinger Ortsteil Hartkirchen angenehm ruhig und sonnig in einer verkehrsarmen Siedlungssackstraße. Eine Lage, die besonders Familien und Ruhesuchenden ein entspanntes Wohnumfeld bietet.

Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind direkt in Hartkirchen vorhanden. Grundschule und Kindergarten befinden sich ebenso im Ort wie eine Arzt- und Zahnarztpraxis sowie eine Pflegeeinrichtung.

Ein Naturbadesee liegt nur etwa 200 Meter entfernt und bietet in den Sommermonaten Erholung und Freizeitvergnügen praktisch vor der Haustür.

Pocking ist schnell erreichbar. Darüber hinaus besteht eine gute Anbindung nach Bad Füssing sowie in das gesamte niederbayerische Bäderdreieck mit Bad Griesbach und Bad Birnbach. Auch die Autobahnen A3 und A94 sind verkehrsgünstig zu erreichen.

Beschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Hartkirchen bei Pocking bietet mit ca. 210 m² Wohnfläche und einem rund 850 m² großen Grundstück ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage schätzen. Der durchdachte Grundriss schafft viel Raum für das gemeinsame Familienleben und zugleich angenehme Rückzugsmöglichkeiten.

Das 1993 in solider Ziegelmassivbauweise errichtete Wohnhaus überzeugt mit hochwertigen Schreinerarbeiten, erneuerten Kunststoff-Aluminium-Fenstern sowie einer ansprechenden Kombination aus Parkett-, Dielen- und Fliesenböden. Ein Kachelofen, der beheizte Wintergarten und mehrere Terrassenbereiche sorgen für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Eine Pelletheizung aus dem Jahr 2020 und die teilweise vorhandene Fußbodenheizung bieten zusätzlichen Komfort.

Das weitgehend ebene Grundstück eröffnet viel Platz zum Spielen, Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien. Der schön angelegte Garten bildet einen geschützten Rückzugsort für die ganze Familie. Eine hochwertige Einfriedung aus Granitsäulen und schmiedeeisernen Zaunfeldern unterstreicht den gepflegten Charakter des Anwesens. Der Zufahrts- und Eingangsbereich ist mit Granit gepflastert; auch die Terrasse mit Granitbelag und Säulen wurde ansprechend gestaltet. Der Balkon mit schmiedeeisernem Geländer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Eine Doppelgarage und ein Gartengerätehaus ergänzen das Platzangebot. Das Anwesen ist vollständig an die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die sonnige Lage in einer verkehrsarmen Siedlungssackstraße verbindet ruhiges Familienwohnen mit kurzen Wegen nach Pocking, in das niederbayerische Bäderdreieck sowie zu den Autobahnen A3 und A94.

Objektdaten:

Baujahr: 05/1993, Bauweise: Ziegelmassiv, Zwischendecken: Massiv, Bedachung: Ziegel, Fenster: Kunststoff innen, Alu außen, Baujahr 2017, jeweils mit Rollos und Fliegengittern an den Türen und Fenstern, Innentüren/Haustüre: Holz Schreiner Massiv, Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Dielenböden, Treppe: gefliest, Beheizung: mittels Pelletheizung, Bj. 2020, Kachelofen, alle Räumlichkeiten im Erdgeschoss haben jeweils Fußbodenheizung (außer der Hauswirtschaftsraum, im Obergeschoss hat nur das Bad Fußbodenheizung, der Rest Heizkörper, Wohnfläche: ca. 210 m², Grund: ca. 850 m².

Ausstattung:

Erdgeschoss: Wohnzimmer mit Kachelofen, Ausgang zur Terrasse, Esszimmer mit Kachelofen und Erker, Küche (eingebaut), Ausgang zur Terrasse, Speise, Diele mit Garderobe und Wintergarten (beheizt mit Glasdach und Markise),

Hauswirtschaftsraum, Dusche/WC, Schmutzschleuse mit Zugang zur Garage.

Obergeschoss: Kinderzimmer, Dusche/WC, Kinderzimmer, Abstellraum, Diele mit Galerie, Schlafzimmer, Ausgang zum Balkon, Ankleidezimmer komplett eingebaut, großes Bad/Eckwanne/Dusche/WC, Kinderzimmer mit Ausgang zum Balkon. Die Räumlichkeiten hier haben teilweise Mansarden.

Dachgeschoss: hier befindet sich noch ein Speicherraum.

Kellergeschoss: die Immobilie ist voll unterkellert: Hobbyraum beheizt, Waschküche mit Hauswasseranlage für den Garten, Heizraum mit Pelletheizung, Pufferspeicher, Vorratsbunker, Kellerraum, Ausgang zum Garten, Diele, Naturkeller (ohne Boden).

Nebengebäude:

Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Doppelgarage und ein Gartengerätehaus.

Sonstige Angaben:

Garteneinfriedung mit Granitsäulen mit Eisenzaunfeldern, Zufahrt/Eingangsbereich mit Granitpflaster, Terrasse mit Granitbelag-/Säulen, Balkon mit geschmiedeten Eisen.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und kann nach Vereinbarung frei gemacht werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 145,6 kWh/(m²a)
Energieträger: Pellets
Baujahr Wohngebäude: 1993, Baujahr Wärmeerzeuger: 2020
Energieeffizienzklasse: E

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

Verkaufspreis: 649.000,00 €

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

Weitere Bilder





























