

Exposé

Bungalow in Pocking-Hartkirchen

BUNGALOW - in sehr ruhiger Ortsrandlage mit einmaliger Fernsicht



Objekt-Nr. **OM-238261**

Bungalow

Verkauf: **538.900 €**

Ansprechpartner:
GE

94060 Pocking-Hartkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2012	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	794,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	114,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	35,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EIN BLICK SAGT MEHR ALS 1000 WORTE

Ein nicht alltägliches und interessantes Angebot steht mit diesem sehr gepflegten Bungalow (Massivbauweise) in Pocking-Hartkirchen in ruhiger Ortsrandlage (verkehrberuhigte Zone) zum Verkauf. Das 2012 erbaute Objekt mit einer reinen Wohnfläche von ca. 114 m² bietet auf 4,5 hellen Zimmern genügend Platz für die Familie. Darüber hinaus lässt sich in der eigenen Gartenanlage mit großer, überdachter Süd-Terrasse die Sonne und die herrliche Aussicht genießen (Ortsrandlage).

Sehr hoher Wohnkomfort garantiert. Heller Wohn- /Essbereich, Küche, Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne, Schlafzimmer, Gäste-WC mit Dusche und Haushaltsraum auf EINER Ebene.

Für PKWs stehen zwei Carports mit insgesamt vier Stellplätzen zur Verfügung..

Ausstattung

Rollstuhl-gerecht, ebenerdig und barrierefrei. Keine Stufen. Keine Treppen. Ein Haus der "ganz kurzen Wege". Fenstergriffe zur Gartenseite abschließbar. Insektenschutz an allen Fenstern. Solarthermie zur Warmwassergewinnung. Fotovoltaikanlage 14,4 kWp, (durchschnittliche Einnahmen € 5.145 p.a.), Fußbodenheizung, Fliesenboden. Ein Meter breite Türen. Küche. Teilw. el. Rollläden. Zwei bodentiefe, ebenerdige Duschen. Außenkamera. Kaminofen. Über eine Einschubtreppe ist der sehr große Dachboden erreichbar. Grundwasserpumpe (2023) für Gartenbewässerung. Mähroboter (2023). Wasserenthärtungsanlage. Sehr große überdachte Terrasse ca. 23 qm (nicht in der Wohnfläche mit berechnet) mit Eckbank und Einbau-Geräteschrank.

Starkstromanschluß (z.B. für E-Auto).

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Durchschnittliche Einspeisvergütung (2012-2023) € 5.145 p.a.

Energieeffizienz: C (Verbraucherausweis)

Verkauspreis ist FESTPREIS

freiwerdend nach Vereinbarung

Ein entsprechender Bonitätsnachweis (Schufa/Finanzierungszusage etc.pp.) vor(!) einer evt. Besichtigung wäre in jedem Fall obligatorisch.....

Lage

Sehr schöne, ruhige Ortsrandlage mit traumhafter, unverbaubarer Fernsicht.

sehr großer Badensee, gutes und weitläufiges Radwandernetz, ausgedehnte Spaziermöglichkeiten im nahen Landschaftsschutzgebiet. Thermalbäder in Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach und in Österreich die Therme Geinberg.

Außerordentlich hoher Freizeitwert, gute Busverbindungen nach Passau, Pocking, Bad Füssing.

Supermarkt ab 2026, Getränkehandel, Postagentur, ein Restaurant mit deutscher Küche, ein Restaurant mit griechischer Küche, Friseur, Cosmetic-Salon, Fußpflege. Elektro-Geschäft. Kfz-Werkstatt, Kfz-Waschanlage.

Ausgeprägtes Vereinsleben z.B. Tennisclub, Sportverein, Trachtenverein, Skiclub.....

Arztpraxis für Allgemeinmedizin, Therapiezentrum, Kindertagesstätte, Kindergarten, Grundschule

Entfernungen (PKW):

Passau Stadtgalerie ca. 25 km ca. 25 Fahrminuten

Pocking, Rathaus ca. 8 km ca. 7 Fahrminuten

Bad Füssing, Rathaus ca. 9 km ca. 10 Fahrminuten

Bad Griesbach Therme ca. 15 km ca. 12 Fahrminuten

Bad Birnbach ca. 20 km ca. 20 Fahrminuten

München (Zentrum) ca. 147 km ca. 1,5 Fahrstd.

Wien (Zentrum) ca. 270 km ca. 2 $\frac{3}{4}$ Fahrstd.

Linz (Zentrum) ca. 105 km ca. 1 Fahrstd.

Salzburg (Zentrum) ca. 100 km ca. 1,5 Fahrstd

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Solarthermie

Exposé - Galerie



Aussicht nach Süden



Vorgarten

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Bad

Exposé - Galerie



bodentiefe Dusche 115 x 95 cm



Bad



Wohn-/ Ess - Zi

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Sitzecke Terrasse

Exposé - Galerie



Kaminofen



tierischer Besuch im Garten

Exposé - Galerie

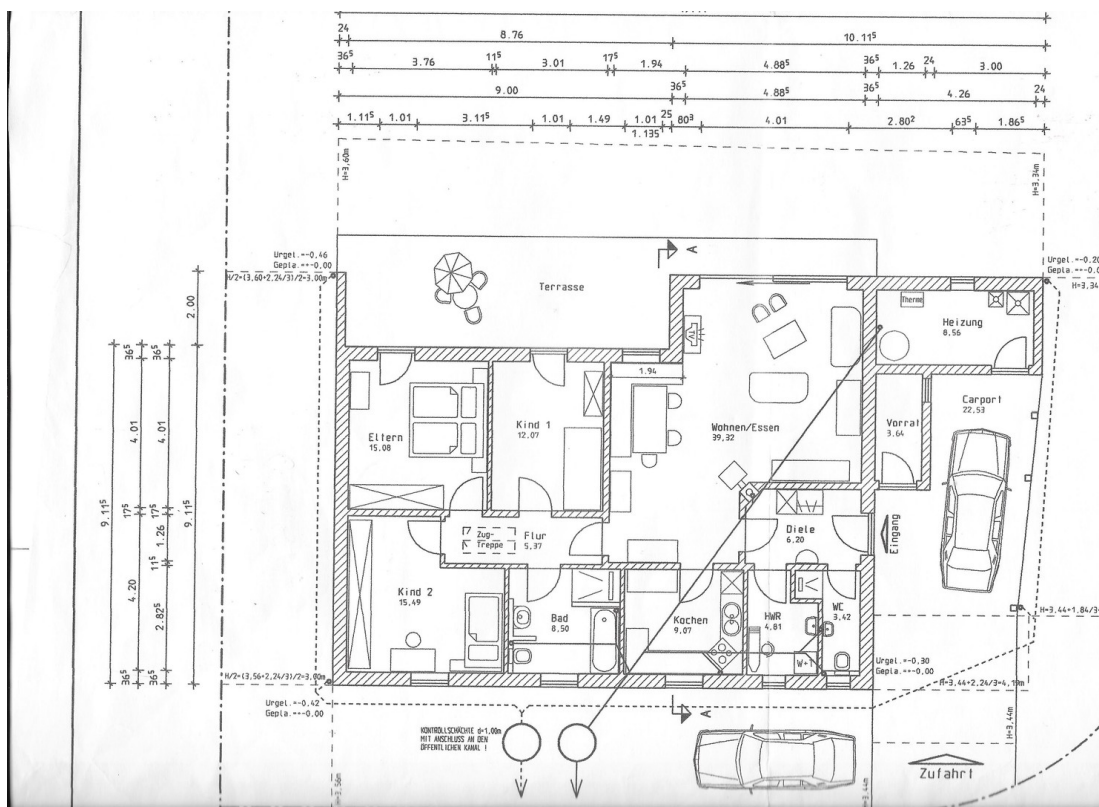


winterliche Morgenstimmung



Ansicht von Süden

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Ebenerdiger, barrierefreier Bungalow

94060 Pocking – Hartkirchen

Ortsrandlage mit traumhafter, unverbaubarer Fernsicht

Flur Nummer:	145/9
Baujahr:	2012 (Erstbezug)
Grundstücksgröße:	797 qm
Wohnfläche:	114,42 qm zuzüglich Terrasse ca. 23/2 qm
Terrasse:	ca. 23 qm
Nutzfläche:	34,73 qm (Vorratsraum, Technikraum, Carport)
Fotovoltaikanlage	Anlagengröße 14,4 kWp Einspeisevergütung: 28,74 ct/kWh
Brutto-Erlöse	2023 € 4.752,96 2022 € 5.146,32 2021 € 4.882,74 2020 € 5.098,05 2019 € 5.105,52 2018 € 5.267,69 2017 € 5.121,88 2016 € 4.877,43 2015 € 5.267,74 2014 € 5.176,94 2013 € 5.463,30 2012 € 5.577,44

Einspeisevergütung aktuell für Neuanlagen:

siehe www.energieversum.de/einspeiseverguetung-photovoltaik-anlage

Gasheizung Verbrauch (ESB)		
Abrechnung	2023 / 2024	1.097 cbm
	2022 / 2023	991 cbm
	2021 / 2022	1.040 cbm
	2020 / 2021	1.180 cbm
	2019 / 2020	1.049 cbm

Exposé - Grundrisse

	2018 / 2019	975 cbm
	2017 / 2018	1.037 cbm
	2016 / 2017	1.117 cbm
Energieeffizienz:	C (siehe Energieausweis vom 07/2022)	
Carport:	zwei mit insgesamt vier Stellplätzen	
Zusätzlicher Stauraum:	Speicher / Dachboden über Einschubtreppe erreichbar Rollstuhl-gerecht, barrierefrei und ebenerdig Fenster und Haustüre nach Vorgaben und Empfehlung der Kriminalpolizei „einbruchsicher“ installiert, Insektenschutz an allen Fenstern Fenstergriffe zur Gartenseite abschließbar Solarthermie zur Warmwassergewinnung Fotovoltaikanlage Fußbodenheizung Fliesenboden ein Meter breite Türen im ganzen Haus Küche teilweise elektrische Rollläden zwei bodentiefe, ebenerdige Duschen Außenkamera Kaminofen Mähroboter (2023) Grundwasserentnahmestelle (nur für Garten), Grundwasserpumpe neu 2023 Wasserenthärtungsanlage (Wartungsvertrag mit Fa. BWT) sehr große überdachte Terrasse mit Eckbank, Tisch und Geräteschrank sehr großer Dachboden Starkstromanschluss (z.B. für E-Auto)	
Energielieferant:	Gas und Strom: Energieversorgung Südbayern GmbH, 81503 München	
Trinkwasserversorgung:	WV Ruhstorfer Gruppe, 94060 Pocking	
Solarstromeinspeisung:	Bayernwerk Netz GmbH, 84005 Landshut	
Grundsteuer:	€ 144,83 (ab 2025)	

Exposé - Grundrisse

Infrastruktur in Hartkirchen: Bäckerei, Metzgerei

Getränkhandel, ab 2026 Supermarkt, Metzgerei, Bäckerei, Postagentur

Ein Restaurant mit deutscher Küche, ein Restaurant mit griechischer Küche

Friseur, Cosmetic-Salon, Fußpflege, zwei Physiotherapie-Praxen, Ergotherapie-Praxis

Elektro-Geschäft

Kfz-Werkstatt

Kfz-Waschanlage

ausgeprägtes Vereinsleben z.B. Tennisclub, Sportverein, Trachtenverein, Skiclub.....

Arztpraxis für Allgemeinmedizin

Kindertagesstätte, Kindergarten, Grundschule

Badesee, gutes und weitläufiges Radwandernetz und ausgedehnte Spaziermöglichkeiten im Landschaftsschutzgebiet

Thermalbäder in Bad Füssing, Bad Griesbach, Bad Birnbach

sehr hoher Freizeitwert

gute Busverbindungen nach Passau, Pocking, Bad Füssing

Entfernungen (PKW):

Passau Stadtgalerie ca. 25 km ca. 25 Fahrminuten

Pocking, Rathaus ca. 8 km ca. 7 Fahrminuten

Bad Füssing, Rathaus ca. 9 km ca. 10 Fahrminuten

Bad Griesbach Therme ca. 15 km ca. 15 Fahrminuten

Bad Birnbach ca. 20 km ca. 20 Fahrminuten

München (Zentrum) ca. 147 km ca. 1,5 Fahrstd.

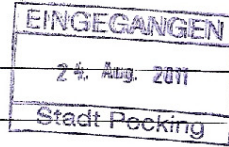
Wien (Zentrum) ca. 270 km ca. 2 ¼ Fahrstd.

Linz (Zentrum) ca. 105 km ca. 1 Fahrstd.

Salzburg (Zentrum) ca. 100 km ca. 1,5 Fahrstd.

Exposé - Grundrisse

Formblatt Nutzflächenberechnung nach DIN 277 (2005)



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Baugrundstück: Obere Inntalstraße 27, Hartkirchen, 145/9, Pecking,
Bauherr: Eisler, Gerhard und Elke, Kirchstr. 31/1, 73092 Heiningen
Bezeichnung der Nutzfläche (Lfd. Nr., Geschoss/Lage):

Bezeichnung der Räume	Nutzungszuordnung nach Nummern	Grundfläche /. Abzugsfläche	Ermittelte Grundflächen in qm
Carport	1.1	(3,875 + 4,50) / 2 x 6,50 /. 1,50 x 3,125	22,53
Vorrat	1.1	1,26 x 2,885	3,64
Heizung	1.1	4,26 x 2,01	8,56
Anmerkungen:		Anteil Hauptnutzfläche	34,73
		Anteil Nebennutzfläche	0,00
		Anteil Funktionsfläche	0,00
		Anteil Verkehrsfläche	0,00
		Summe der Nutzfläche	34,73
		(davon Summe der anrechenbaren Wohnfläche)	0,00

PC-Formulare Bauantrag Bayern (12/2010) © Verlagsgruppe Huthig Jentle Reim GmbH, Postfach, 80289 München, Telefon (089) 2183-7222, Telefax (089) 2103-7920

Ort, Datum Eging a. See, 23. August 2011	Unterschrift
--	--------------

PLANUNGSBÜRO
Georg Fröhler
 Leipziger Str.
 84535 Eging a. See
 Tel. 089 44 / 91 68-88, -69 · Fax -70

Exposé - Grundrisse

Formblatt Wohnflächenberechnung

§§ 1 ff. Wohnflächenverordnung

EINGEGANGEN

24. Aug. 2011

Stadt Pocking

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Baugrundstück: Obere Inntalstraße 27, Hartkirchen, 145/9, Pocking,
Bauherr: Eisler, Gerhard und Elke, Kirchstr. 31/1, 73092 Heiningen
Bezeichnung der Wohnung (Lfd. Nr., Geschoss/Lage):

Bezeichnung der Räume	Grundfläche(n) /. Abzugsfläche(n)	Ermittelte Grundflächen in qm
Wohnen/Essen	4,885 x 5,20	39,33
	3,515 x 5,385	
	0,27 x 0,27 / 2	
	/. 1,575 x 3,20	
Kind 1	3,01 x 4,01	12,07
Eltern	3,76 x 4,01	15,08
Kind 2	4,26 x 2,825	14,11
	1,51 x 1,375	
Bad	3,01 x 2,825	8,50
Kochen	3,21 x 2,825	9,07
HWR	1,935 x 2,825	4,81
	/. 0,75 x 0,875	
WC	1,01 x 2,825	2,85
	0,75 x 0,76	3,42
Flur	4,26 x 1,26	5,37
Diele	3,135 x 2,01	6,20
	/. 0,457 x 0,457 / 2	
Summe		117,96
<input checked="" type="checkbox"/> Abzug von	3 % für Putz	3,54
Summe der anrechenbaren Wohnfläche		114,42

© Verlagsgruppe Hirthig Jehle Rehm GmbH, Postfach 90285 München, Telefon (089) 2183-7222, Telefax (089) 2183-7020

P.C-Formulare Bauantrag Bayern (12/2010)

Im Gebäude sind insgesamt 1 Wohnung 2 Wohnungen mehr als 2 Wohnungen
 Die Wohnung ist abgeschlossen nicht abgeschlossen
 Zur Wohnung gehören **2** Stellplätze/Garagen

Ort, Datum Eging a. See, 23. August 2011	Unterschrift Georg Fröhler
--	--------------------------------------

PLANUNGSBÜRO
Georg Fröhler
 Leisering 8
 94534 Eging a. See
 Tel. 095 44 31 00-00, -89 · Fax -70