



## Schöne 2 Zimmer Wohnung im Herzen in Pocking (kernsaniert 2021)

Objekt: 25-05-POCKING-MP-007 • 94060 Pocking  
124.999 €



 **RE/MAX<sup>®</sup>** Xpert

Kontaktieren Sie uns gerne!  
[mail@remax-hochfranken.de](mailto:mail@remax-hochfranken.de)



RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
[mail@remax-bayreuth.de](mailto:mail@remax-bayreuth.de) • <https://remax-bayreuth.de>



## Daten

Phase	Aktive Vermarktung
externe Objnr	25-05-POCKING-MP-007
Betreuer	Marcel Puchta
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	94060
Ort	Pocking
Land	Deutschland
Wohnfläche	41 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	1 Freiplatz
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	2003
Baujahr lt. Energieausweis	2003
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Kaufpreis	124.999 €
Provision	3,57 % inkl. ges. USt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage innerhalb eines gepflegten und ruhigen Wohnbereichs. Durch die Position in einer verkehrsarmen Seitenstraße ist trotz der Nähe zum Stadtzentrum ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld gewährleistet.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten, sind fußläufig erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Cafés, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien sowie der Hauptbahnhof befinden sich in kurzer Entfernung und bieten eine schnelle Erreichbarkeit sämtlicher Stadtteile sowie des Umlands. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist durch nahegelegene Hauptverkehrsachsen gegeben.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus zentralem Wohnen und hoher Wohnqualität aus.

## Ausstattung Beschreibung

Diese aufwendig und mit viel Sorgfalt kernsanierte Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in bester urbaner Lage. Bei der Sanierung wurde nichts dem Zufall überlassen – sämtliche Bereiche wie Elektrik, Sanitär, Böden, Wände und Fenster wurden umfassend erneuert und technisch wie optisch auf den neuesten Stand gebracht.

Das Ergebnis ist ein stimmiges Wohnkonzept mit klarer Formensprache, hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Ausstattung. Großzügige, helle Räume, ein offener Wohn- und Essbereich sowie ein stilvolles Bad schaffen eine wohnliche Atmosphäre mit viel Eleganz. Hochwertige Bodenbeläge und moderne, energieeffiziente Fenster runden das komfortable Gesamtbild ab.

## Sonstige Angaben

Vorteile für Kapitalanleger:

Stabile Mieteinnahmen durch langfristiges Mietverhältnis

Geringer Verwaltungsaufwand durch professionelle Hausverwaltung

Solide Bausubstanz – kein Sanierungsstau



Hohe Vermietbarkeit durch zentrale Lage

Gute Wertentwicklungs perspektive

Diese Wohnung bietet Ihnen als Kapitalanleger eine solide Investitionsmöglichkeit mit attraktivem Mietzins, Wertstabilität und überschaubarem Risiko. Ein renditestarkes Objekt für Ihre nachhaltige Vermögensplanung.

Sie möchten mehr über das hier angebotene Objekt erfahren oder haben weitere Fragen?

Kontaktieren Sie uns bitte über das Anfrageformular!

Wenn Sie uns schriftlich kontaktieren, bitten wir um Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse).

Menschen im Mittelpunkt. Immobilien im Fokus.

Welche Werte, welche Philosophie und welche Inhalte repräsentiert eigentlich ein Immobilienunternehmen wie unseres?

Die Orientierung an bestimmten Werten und an einer Vision schafft Ziele und Mehrwerte für unser Team und natürlich für Sie, unsere Klientinnen und Klienten.

Wir stellen die Interessen unserer Kundinnen und Kunden in den Mittelpunkt unseres Tuns.

Am wichtigsten ist uns dabei die Vertrauensbasis zu unseren Klientinnen und Klienten. Wir agieren professionell, gemeinschaftlich und schnell.

Als etablierte Größe am Immobilienmarkt sind wir die erste Adresse für Eigentümer und Interessenten in der Region. Vertrauen Sie unseren Experten bei der Umsetzung Ihres persönlichen Immobilienanliegens.

# RE/MAX



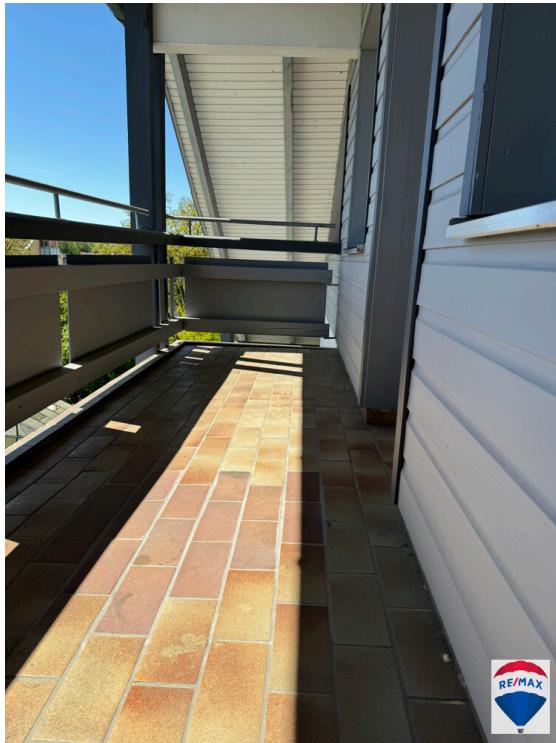
Hausansicht



Wohnzimmer

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



Balkon



Küche

RE/MAX XPERT • Hauptstraße 2 • 95119 Naila  
Tel.: 0800 - 222 92 92 • Mobil: 0172 - 89 66 797 • Fax:  
mail@remax-bayreuth.de • <https://remax-bayreuth.de>

# RE/MAX



Stellplatz



## Ihr Ansprechpartner

Herr Marcel Puchta  
RE/MAX XPERT  
Bodenseering 48  
95445 Bayreuth

Telefon: 0921 - 800 25 115

Mobil: 0160-4531384

E-Mail: marcel.puchta@remax.de  
Web: <https://remax-bayreuth.de>

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln sondern auf Angaben des Verkäufers beruhen, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.  
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir auch die Verkäuferseite provisionspflichtig tätig sein können.

**HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)**  
Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen.  
d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.