

Pöding

KfW40 QNG Neubau: 2-Zimmer Etagenwohnung mit gehobener Ausstattung, Balkon und Ausblick über das Regental zu verkaufen

Property ID: 25201076

KFW 40 QNG



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 264.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66,85 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201076 - 93483 Pösing

At a glance

Property ID	25201076
Living Space	ca. 66,85 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2025
Type of parking	1 x Car port, 12000 EUR (Sale), 1 x Other, 9000 EUR (Sale)

Purchase Price	264.000 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	28.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.11.2025	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2025

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

The property

KFW 40 QNG



www.von-poll.com



Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

The property



Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

The property



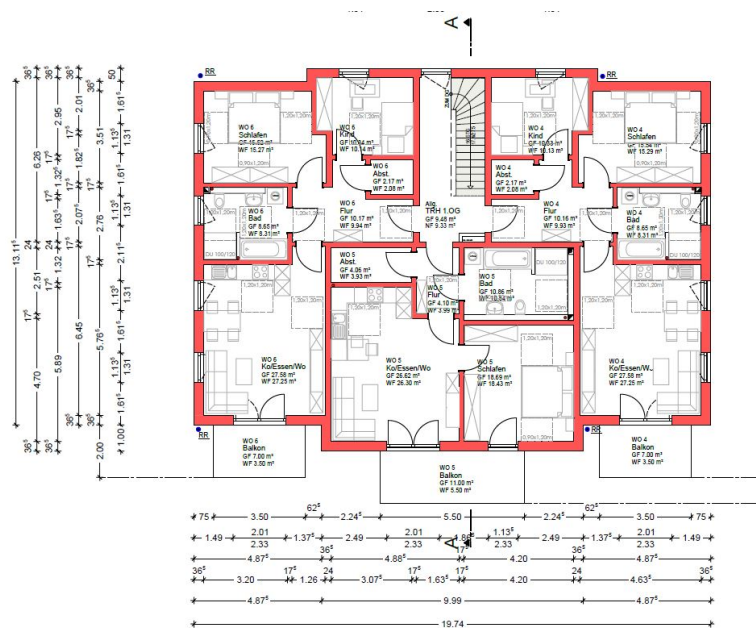
Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

The property



Property ID: 25201076 - 93483 Pösing

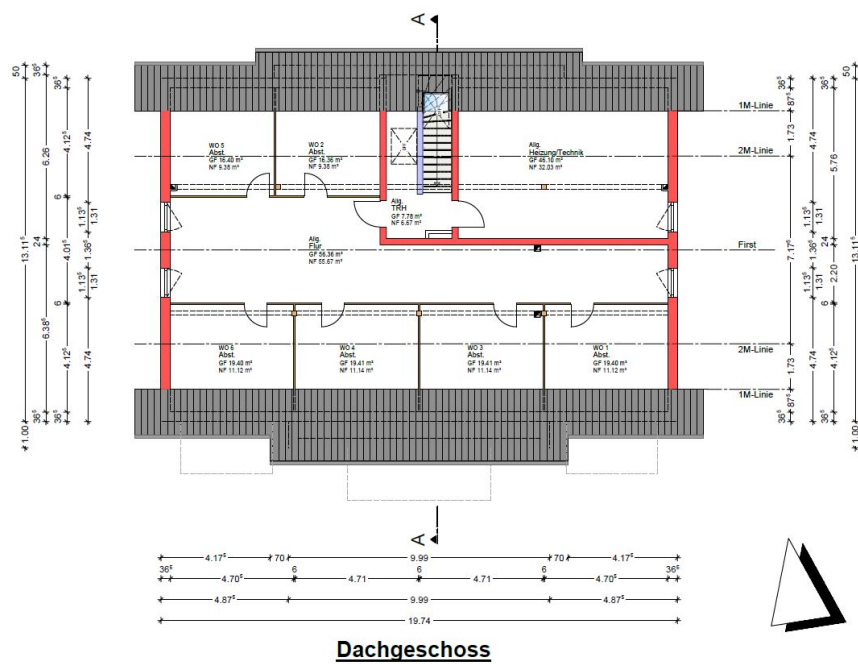
The property



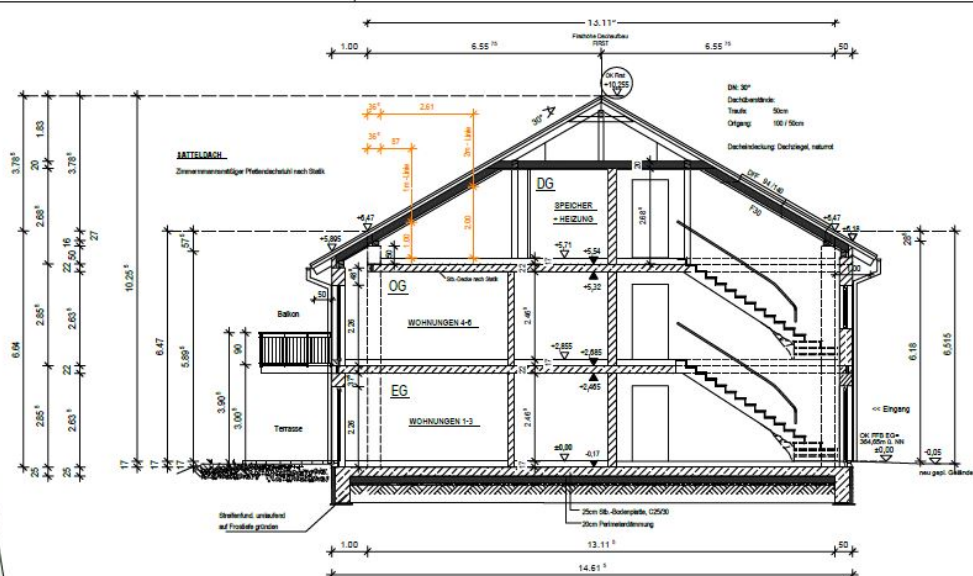
1. Obergeschoss

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

The property



Dachgeschoss



Schnitt B-B

Property ID: 25201076 - 93483 Pösing

A first impression

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, dessen stilvolle Architektur die neuesten energetischen Standards erfüllt. Die bezugsfertige Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 66,85 m². Ein Schlafzimmer, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, das moderne Bad sowie eine praktische Diele und ein Abstellraum bieten ausreichend Platz sowohl für Singles als auch Paare oder kleine Familien. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Wohn-Essbereich mit Zugang zum eigenen Balkon.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht das besondere Wohnambiente. Im gesamten Wohnbereich wird Echtholzparkett verlegt.

Eine Fußbodenheizung, Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung, elektrisch bedienbare Rollläden und eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgen dabei für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima.

Ein weiteres Plus ist der zu jeder Wohneinheit zugeordnete, großzügige Abstellraum im Dachgeschoss – ideal zum Verstauen von saisonalen Gegenständen.

Zudem gehört zu jeder Wohneinheit ein überdachter Carportstellplatz, sowie ein direkt an das Carport angrenzender abschließbarer Abstellraum mit Stromanschluss für Deckenleuchte und Steckdose zum Aufladen von E-Bikes (Kaufpreis 12.000 Euro, nicht im Kaufpreis inkludiert) sowie ein weiterer überdachter Carportstellplatz direkt vor dem Haus (Kaufpreis 9.000 Euro, nicht im Kaufpreis inkludiert). Eine Vorkehrung für die Installation einer E-Ladestation für Elektrofahrzeuge wird bereits berücksichtigt.

Technisch überzeugt das Gebäude durch eine 18 kWp Photovoltaik-Anlage inklusive großem Speicher (30 kWh), was den Energieverbrauch nachhaltig reduziert.

Darüber hinaus ist das Objekt nach KfW-40-QNG-Standard förderfähig, was attraktive Förderungen und zukunftsweisende Energieeffizienz garantiert. Für Kapitalanleger ist die Wohnung durch die Möglichkeit der degressiven AfA (Abschreibung) mit 5% zusätzlich besonders interessant.

Die Visualisierungen der Immobilie dienen als Beispiel und basieren auf einem bereits

realisierten Projekt. Diese bieten einen ersten Eindruck von der zu erwartenden Qualität und dem architektonischen Stil des Neubaus.

Für weitere Informationen oder eine unverbindliche Besichtigung kontaktieren Sie uns bitte. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

Details of amenities

Bilder dienen als Beispiel von einem bereits bestehenden Objekt. Eine Besichtigung eines Referenzobjekts ist jederzeit nach Absprache möglich.

- 1x direkt an das Carport angrenzender abschließbarer Abstellraum (mit Stromanschluss für Deckenleuchte und Steckdose zum Aufladen von E-Bikes) - Kaufpreis 12.000 Euro
- 1x überdachter Carportstellplatz direkt vor dem Haus - Kaufpreis 9.000 Euro
- eigener geräumiger und großzügiger Abstellraum im Dachgeschoss bei jeder Wohneinheit
- Echtholzparkett im Standardbodenprogramm ohne Aufpreis mitenthalten
- für Kapitalanleger durch degressive AfA 5% besonders interessant
- fantastischer Ausblick über das Regental
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- 18 kWp PV-Anlage mit Speicher 30 kWh
- Vorsehung für Elektroauto vorhanden
- hochwertige Türen und Treppen
- elektrisch bedienbare Rollläden
- dezentrale Lüftungsanlage
- KfW 40 QNG förderfähig

Kaufpreis der Wohnung - inklusive 2 Carports (eines davon mit direkt angrenzendem Abstellraum und Stromanschluss) - 285.000 Euro

Property ID: 25201076 - 93483 Pösing

All about the location

Pösing ist eine Gemeinde im Oberpfälzer Landkreis Cham. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Stamsried.

Pösing liegt ca. 6 Kilometer von der Stadt Roding entfernt. Diese ist die zweitgrößte Kommune im Landkreis Cham. Mit ca. 13.100 Einwohnern ist Sie das Zentrum des westlichen Landkreises.

Roding liegt rund 45 km nordöstlich von Regensburg im reizvollen vorderen Bayerischen Wald. Zahlreiche kleine und mittlere Gewerbe und Industriegebiete, Supermärkte und Ladengeschäfte verleihen der Stadt ihre Bedeutung.

Die Kreisstadt Cham, mit einer Einwohnerzahl von ca. 17.400 erreichen Sie in nur 15 Kilometern Entfernung.

Lage:

- nach Roding ca. 6 km
- nach Cham Zentrum ca. 15 km
- nach Regensburg Zentrum ca. 53 km

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 28.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 25201076 - 93483 Pöding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com