

Pöding

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

Número de propiedad: 25201076



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 264.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 66,85 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

De un vistazo

Número de propiedad	25201076
Superficie habitable	ca. 66,85 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 12000 EUR (Venta), 1 x Otros, 9000 EUR (Venta)

Precio de compra	264.000 EUR
Piso	Piso
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

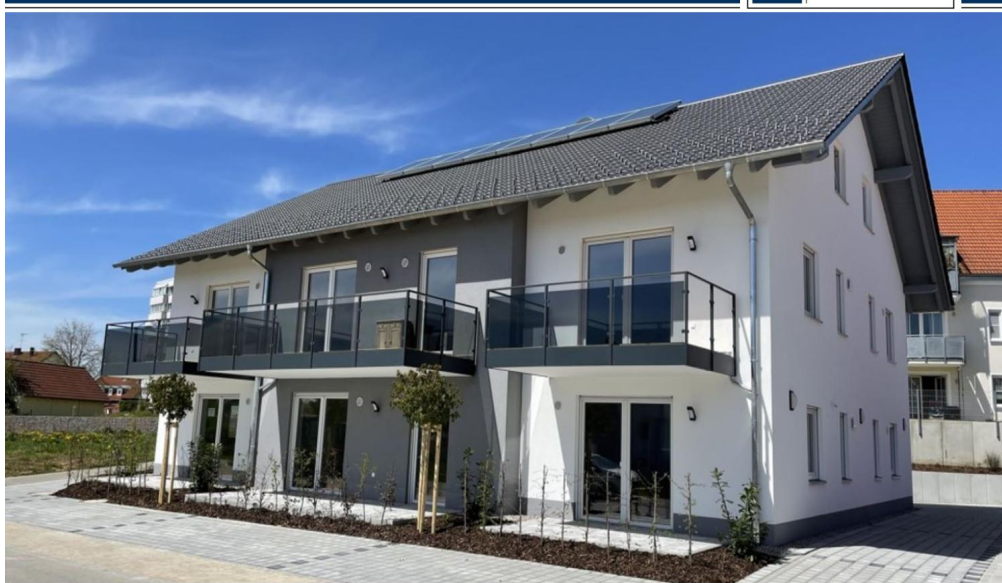
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	27.11.2025
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	28.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pöding

La propiedad



www.von-poll.com



Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pöding

La propiedad



Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

La propiedad



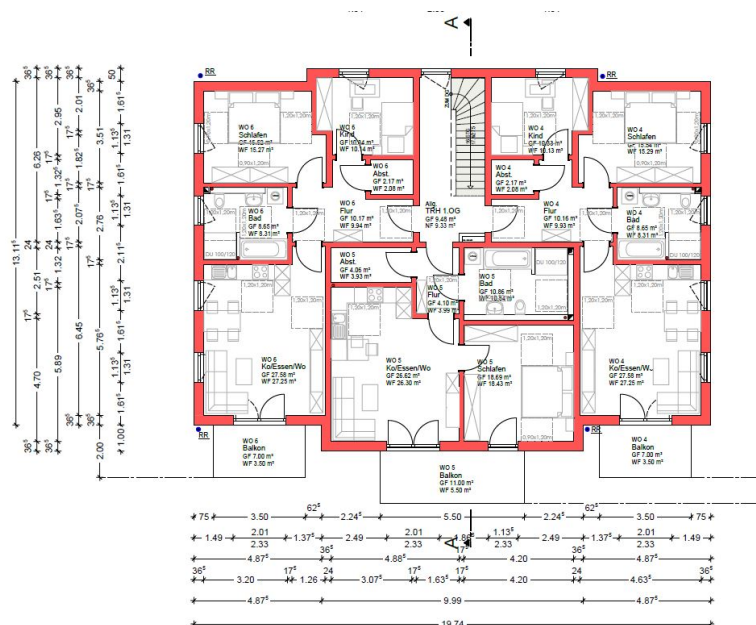
Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

La propiedad



Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

La propiedad



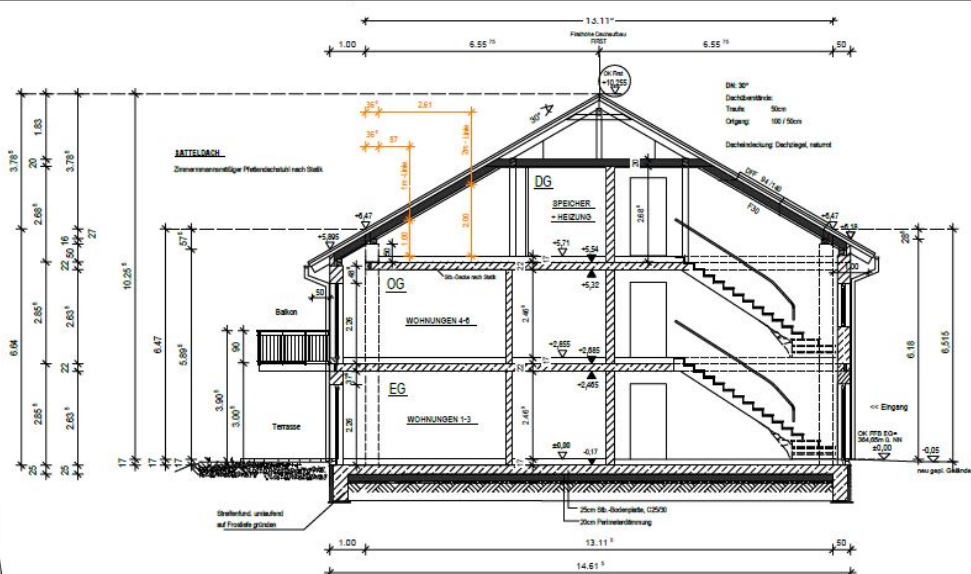
1. Obergeschoss

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

La propiedad



Dachgeschoss



Schnitt B-B

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

Una primera impresión

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause im geplanten Mehrfamilienhaus, dessen stilvolle Architektur die neuesten energetischen Standards erfüllt. Die bezugsfertige Fertigstellung ist für das Jahr 2026 vorgesehen – profitieren Sie somit von sämtlichen Vorteilen eines Erstbezugs.

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!

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25201076 - 93483 Pösing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: cham@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com