Pösing

# Nachhaltige und energieeffiziente 2-Zimmer Neubauwohnung mit gehobener Ausstattung, Balkon und 2 Carportstellplätzen

***Objektnummer: 25201076***

**KAUFPREIS: 243.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,85 m$^2$ • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25201076 |
| Wohnfläche | ca. 66,85 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2025 |
| Stellplatz | 1 x Carport, 12000 EUR (Verkauf), 1 x Andere, 9000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 243.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Bauweise | Massiv |

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe |
| Energieausweis gültig bis | 12.11.2035 |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 28.50 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | A |
| Baujahr laut Energieausweis | 2025 |

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

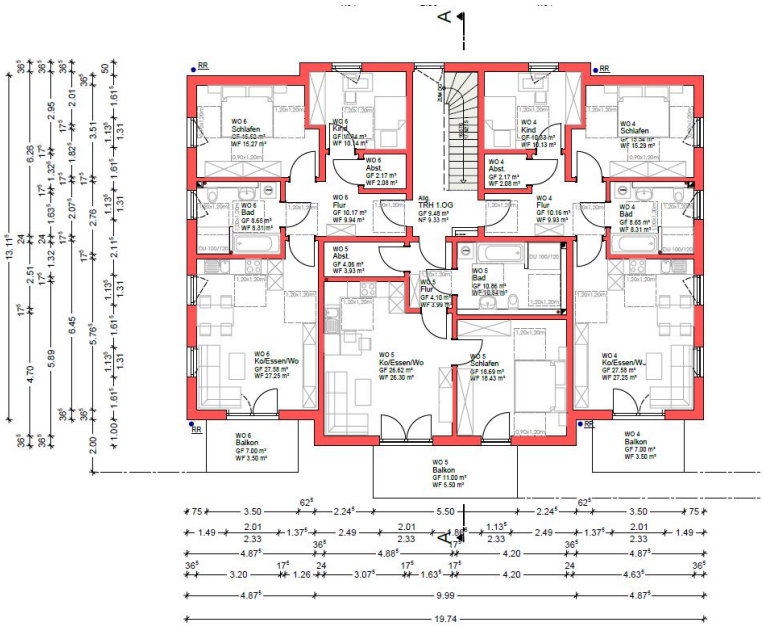
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

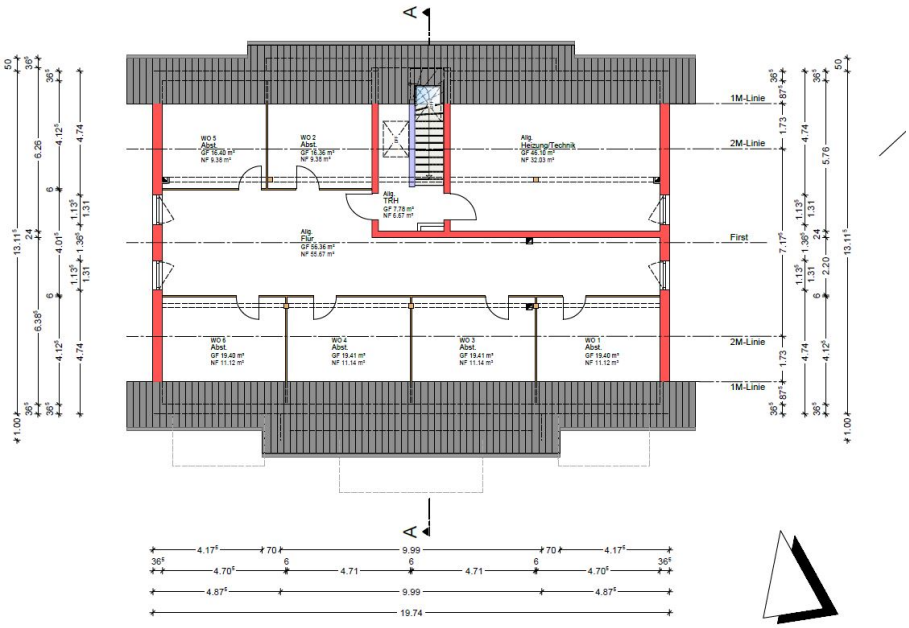
# Die Immobilie



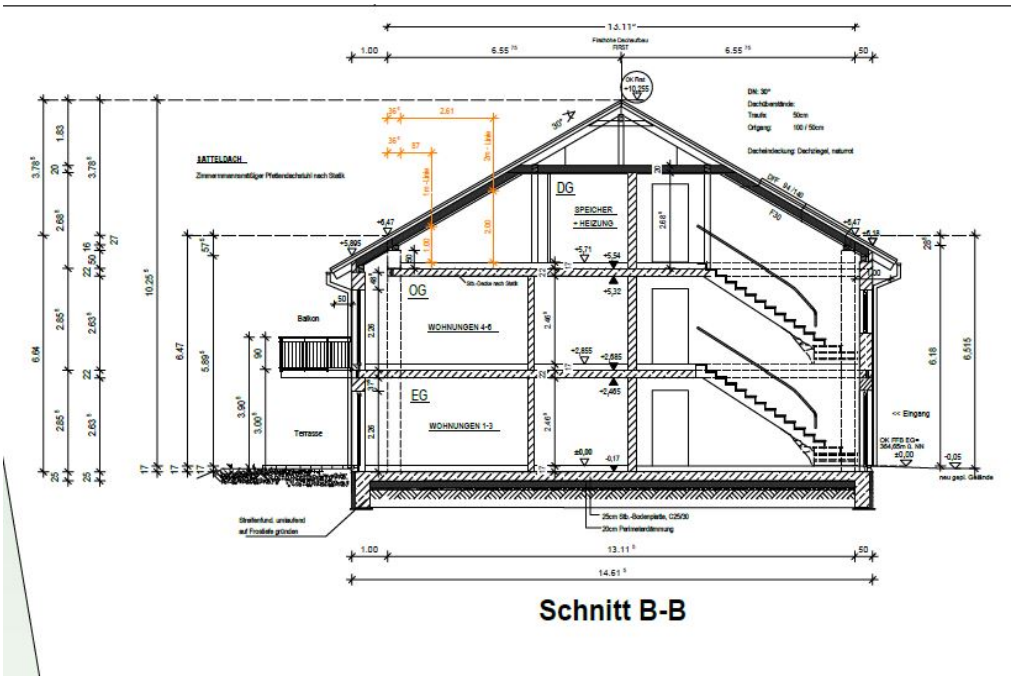
**1. Obergeschoss**

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Die Immobilie




**Dachgeschoss**




**Schnitt B-B**

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Ein erster Eindruck

**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 (nicht im Kaufpreis inkludiert) sowie ein weiterer überdachter Carportstellplatz direkt vor dem Haus (nicht im Kaufpreis inkludiert). Eine Vorsehung 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!**

Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing

# Ausstattung und Details

- 1x 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)
- 1x überdachter Carportstellplatz direkt vor dem Haus (Kaufpreis 9.000 Euro, nicht im Kaufpreis inkludiert)
- 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
- Fußbodenheizung

Kaufpreis der Wohnung - inklusive 2 Carports (eines davon mit direkt angrenzendem Abstellraum und Stromanschluss) 264.000€

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Alles zum Standort

**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**

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Mario Aschenbrenner**

**Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham**
**Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0**
**E-Mail: cham@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**