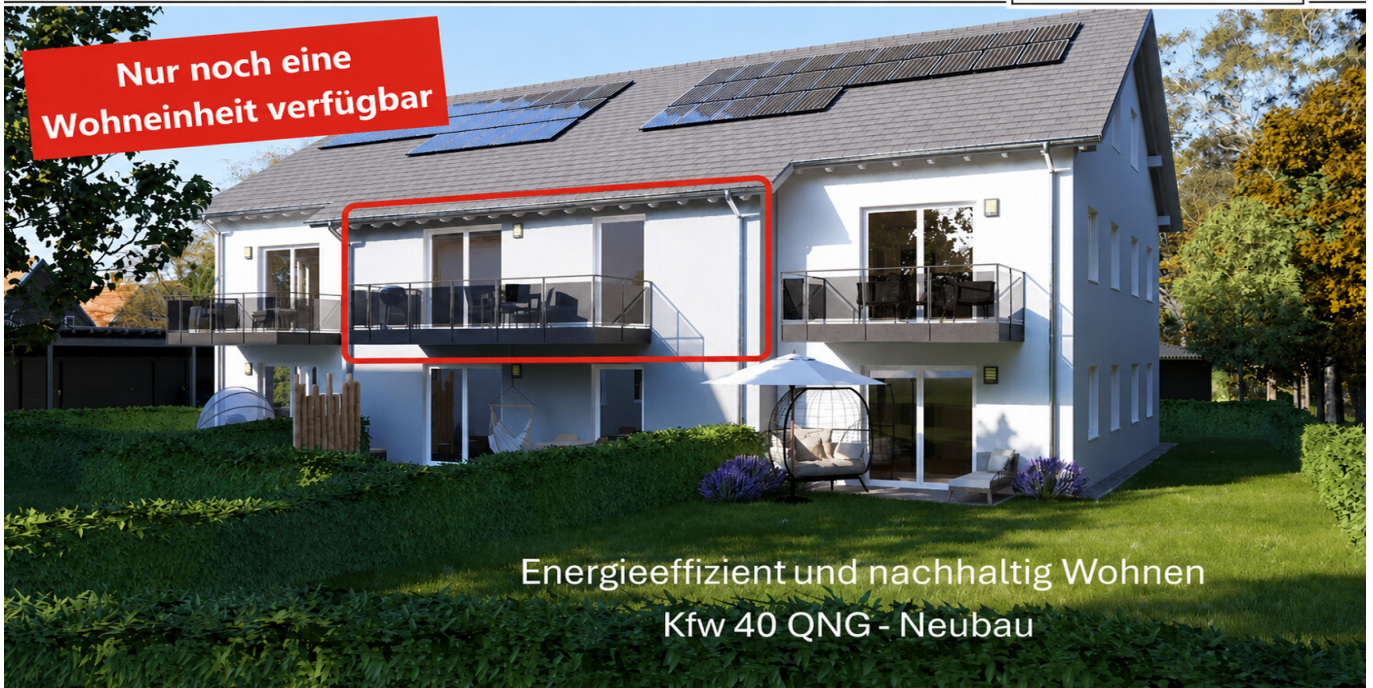


Pösing

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

Objektnummer: 25201076

Nur noch eine  
Wohneinheit verfügbar



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 243.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

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

**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25201076</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>243.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 66,85 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2025</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 12000 EUR (Verkauf), 1 x Andere, 9000 EUR (Verkauf)</b>		

Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>28.50 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.11.2035</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2025</b>

Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201076 - 93483 Pöding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201076 - 93483 Pöding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing

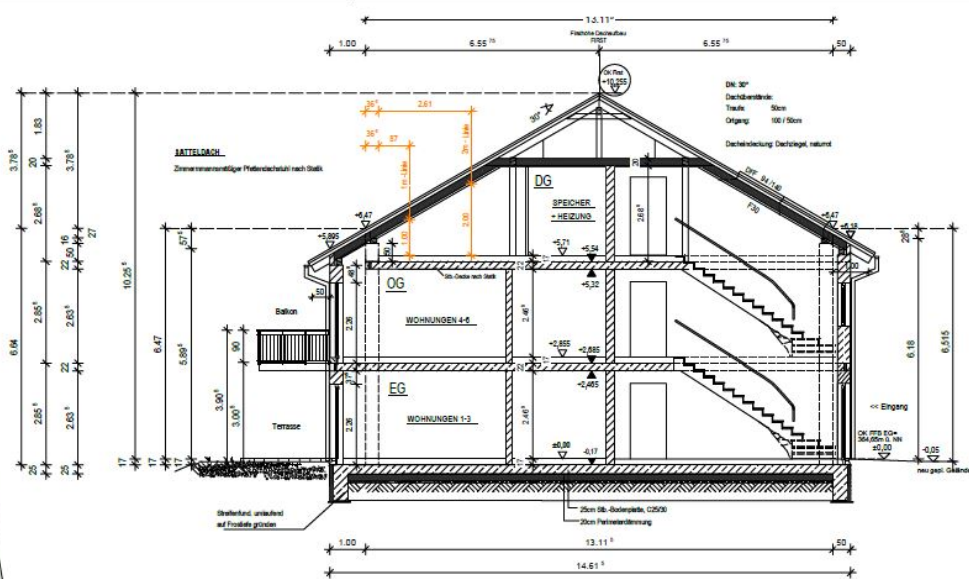
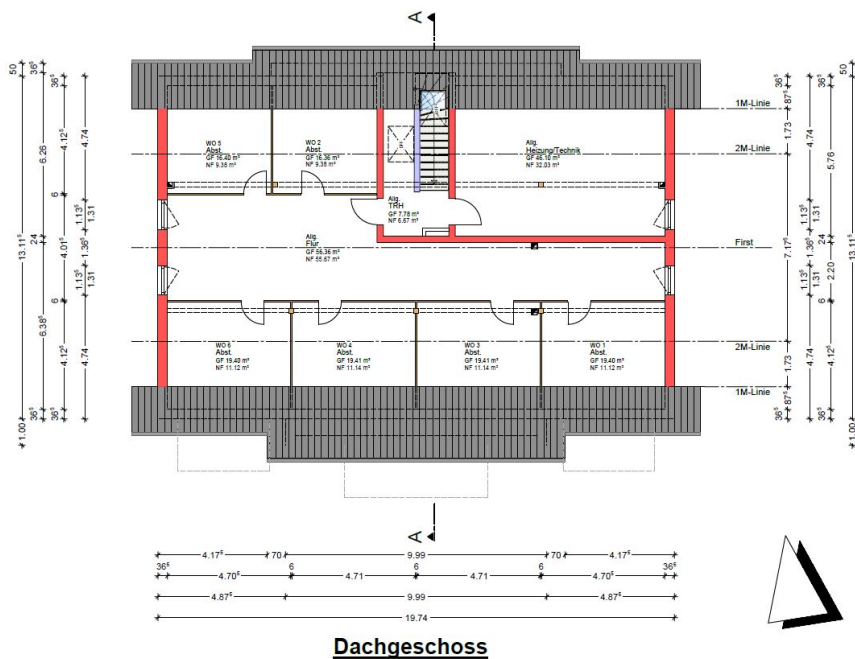
## Die Immobilie





Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing

# Die Immobilie



Objektnummer: 25201076 - 93483 Pöding

## Die Immobilie



Objektnummer: 25201076 - 93483 Pöding

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25201076 - 93483 Pösing**

## **Ein erster Eindruck**

**Letzte Gelegenheit! Nur noch eine Wohneinheit verfügbar.**

**Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, dessen stilvolle Architektur die neuesten energetischen Standards erfüllt. Die bezugsfertige Fertigstellung ist bis spätestens Mitte Dezember garantiert!**

**Die zum Verkauf stehende 2-Zimmer-Etagenwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 66,85 m<sup>2</sup>. 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**

- großzügiger Balkon
- 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€ - provisionsfrei**

**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**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**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](mailto:cham@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**