

## Pösing

Appartement neuf de 3 pièces, durable et économe en énergie, avec des prestations haut de gamme, un jardin et 2 places de parking couvertes.

CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3



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

PRIX D'ACHAT: 287.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,11 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201074Wohnung3
Surface habitable	ca. 78,11 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2025
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 12000 EUR (Vente), 1 x Autre, 9000 EUR (Vente)

Prix d'achat	287.500 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse

**CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	28.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2025



CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing

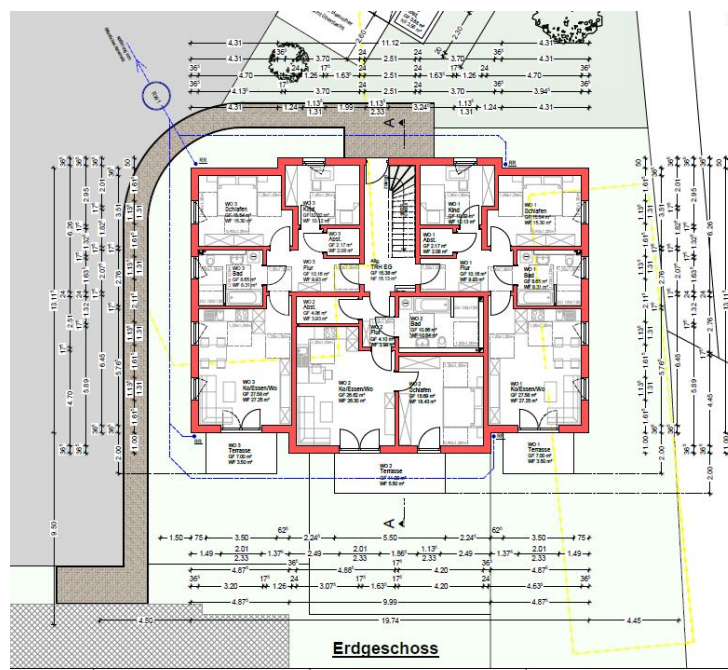
## La propriété





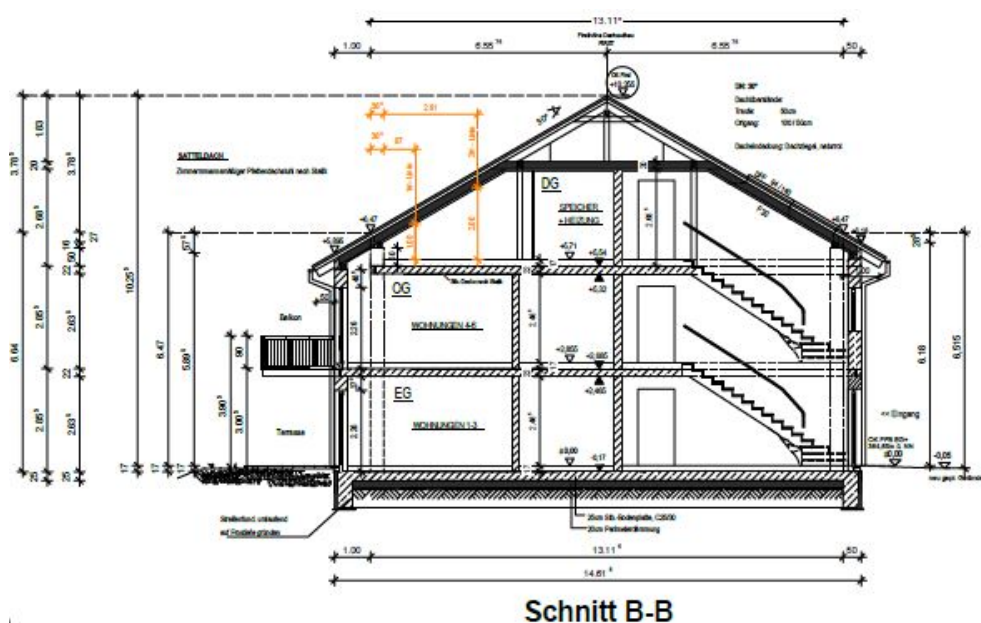
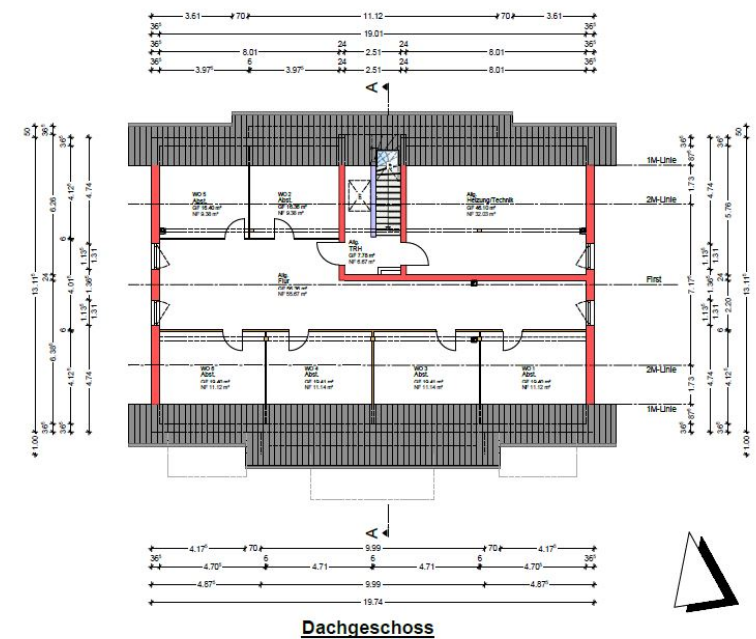
CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pörsing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La propriété





CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding**

## Une première impression

Bienvenue dans votre futur logement, dont l'architecture élégante répond aux dernières normes d'efficacité énergétique. La livraison est prévue pour 2026. Cet appartement de 3 pièces en rez-de-chaussée offre environ 78,11 m<sup>2</sup> de surface habitable. Deux chambres lumineuses, un vaste séjour/salle à manger, une salle de bains moderne, un couloir pratique et un cellier offrent un espace généreux pour une personne seule, un couple ou une petite famille. Le cœur de l'appartement est son séjour/salle à manger ouvert donnant sur une terrasse et un jardin privatifs. Des finitions haut de gamme subliment ce cadre de vie exceptionnel. Un parquet en bois massif habille l'ensemble du séjour. Chauffage au sol, fenêtres à triple vitrage, volets roulants électriques et système de ventilation centralisée avec récupération de chaleur garantissent une température agréable et un confort thermique optimal. Autre atout : un généreux cellier aménagé dans les combles, idéal pour ranger les affaires saisonnières. Chaque logement comprend une place de parking couverte, ainsi qu'un local de rangement fermé attenant, équipé d'un raccordement électrique pour un plafonnier et une prise pour la recharge de vélos électriques (valeur de 12 000 €, non incluse dans le prix d'achat). Une autre place de parking couverte est également disponible devant la maison (valeur de 9 000 €, non incluse dans le prix d'achat). L'installation d'une borne de recharge pour véhicules électriques est déjà prévue. Sur le plan technique, le bâtiment est équipé d'un système photovoltaïque de 18 kWc avec une importante capacité de stockage (30 kWh), permettant une réduction durable de la consommation d'énergie. De plus, le bien est éligible au financement KfW-40-QNG, garantissant des subventions attractives et une performance énergétique durable. Pour les investisseurs, cet appartement est particulièrement intéressant grâce à la possibilité d'un amortissement accéléré (5 %). Les visualisations du bien sont données à titre d'exemple et sont basées sur un projet précédemment réalisé. Elles donnent un premier aperçu de la qualité et du style architectural attendus du nouveau bâtiment. Pour plus d'informations ou pour organiser une visite sans engagement, veuillez nous contacter. Réservez votre nouvelle maison dès maintenant ! Nous attendons votre demande avec impatience.

**CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing**

## Détails des commodités

- 1x direkt an das Carport angrenzender abschließbarer Abstellraum mit Stromanschluss für Deckenleuchte und Steckdose zum Aufladen von E-Bikes (nicht im Kaufpreis inkludiert - Preis 12.000€)
- 1x überdachter Carportstellplatz direkt vor dem Haus (nicht im Kaufpreis inkludiert - Preis 9.000€)
- 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) 287.500 €



**CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 28.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**CODE DU BIEN: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

**Tel.:** +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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