Pösing

KfW40 QNG Neubau: 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit gehobener Ausstattung, Terrasse und Ausblick über das Regental zu verkaufen

CODE DU BIEN: 25201072

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 308.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78,11 m^2 • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

- 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: 25201072 - 93483 Pösing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201072
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	308.500 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	27.11.2025
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	28.50 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	2025

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

La propriété

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

La propriété

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

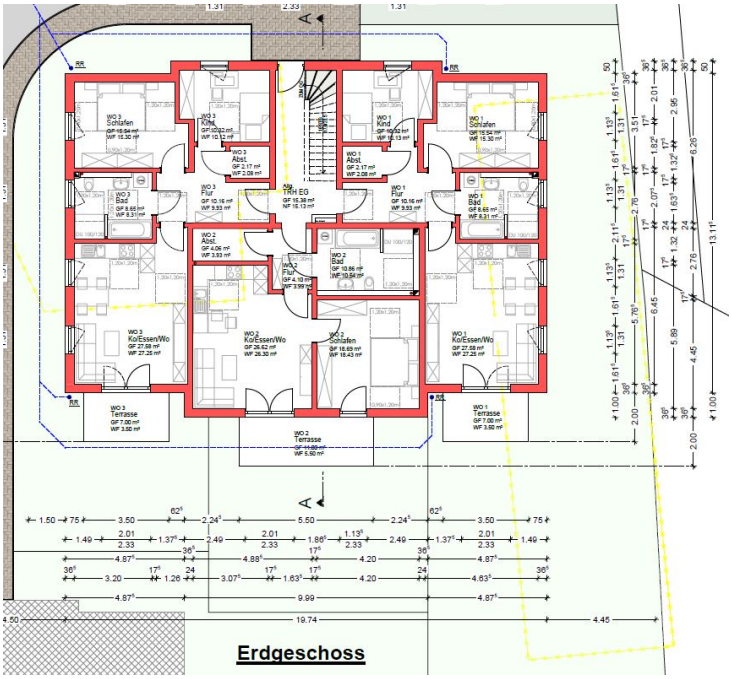
La propriété

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

La propriété

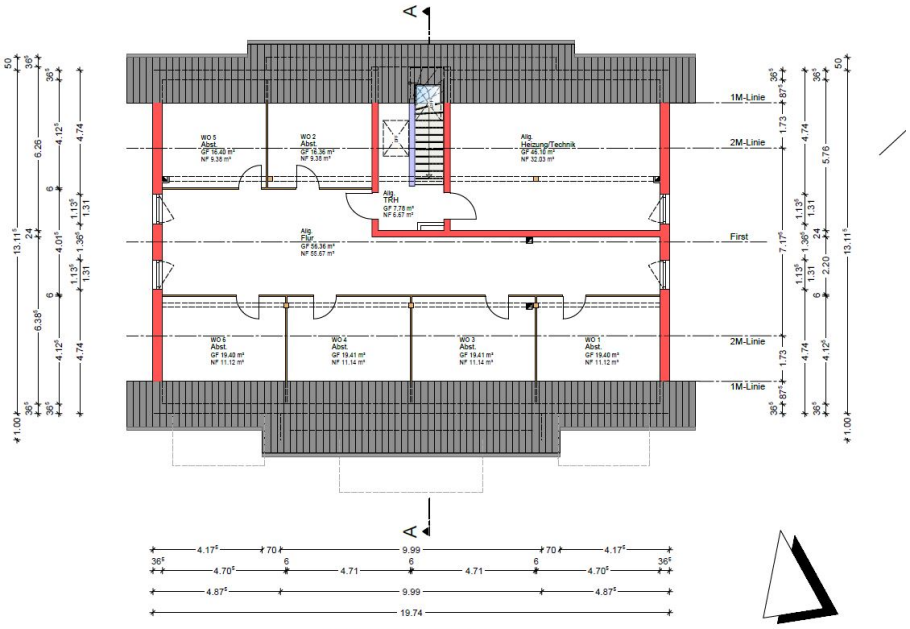
CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

La propriété

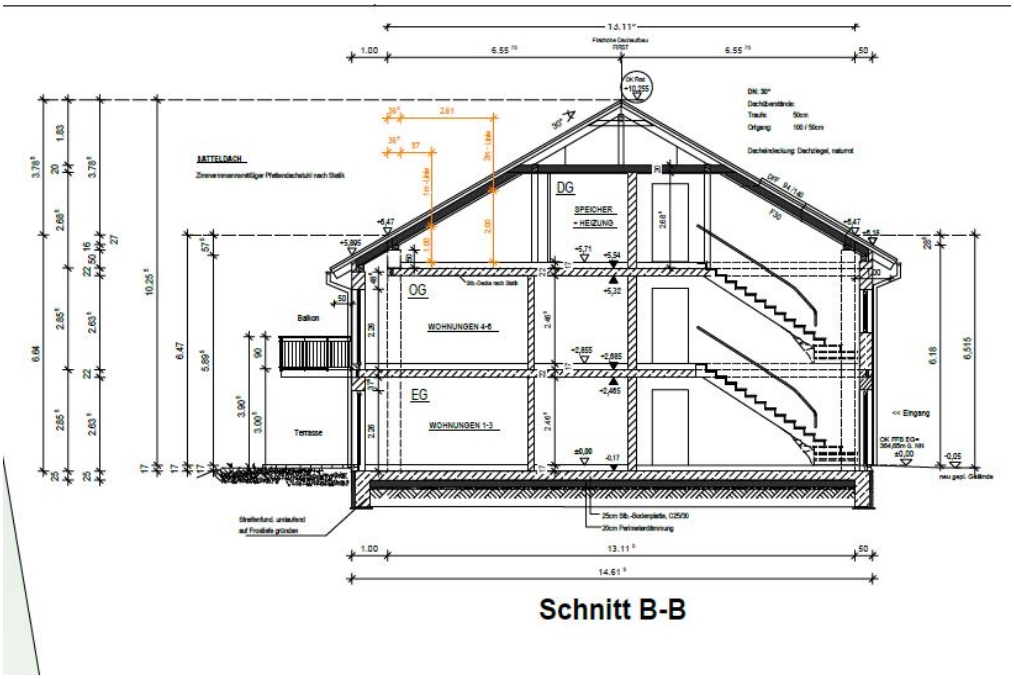


CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

La propriété



Dachgeschoss



Schnitt B-B

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

Une première impression

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 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 78,11 m². Zwei helle 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 zur eigenen Terrasse sowie zum Gartenabteil.

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 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!

CODE DU BIEN: 25201072 - 93483 Pösing

Détails des commodités

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) - 329.500 Euro

CODE DU BIEN: 25201072 - 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: 25201072 - 93483 Pösing

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25201072 - 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

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

www.von-poll.com