

**Pöding**

Appartamento di nuova costruzione di 3 locali,  
sostenibile ed efficiente dal punto di vista  
energetico, con servizi di lusso, giardino e 2 posti  
auto coperti.

Codice oggetto: 25201074Wohnung3



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

PREZZO D'ACQUISTO: 287.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,11 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                 |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25201074Wohnung3                                                |
| Superficie netta    | ca. 78,11 m <sup>2</sup>                                        |
| Vani                | 3                                                               |
| Camere da letto     | 2                                                               |
| Bagni               | 1                                                               |
| Anno di costruzione | 2025                                                            |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 12000 EUR (Vendita), 1 x Altro, 9000 EUR (Vendita) |

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 287.500 EUR       |
| Appartamento          | Piano terra       |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio         |
| Caratteristiche       | Terrazza          |

Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.11.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 28.50 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | A                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2025                             |



Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pörsing

## La proprietà





Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pörsing

## La proprietà





Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La proprietà





Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

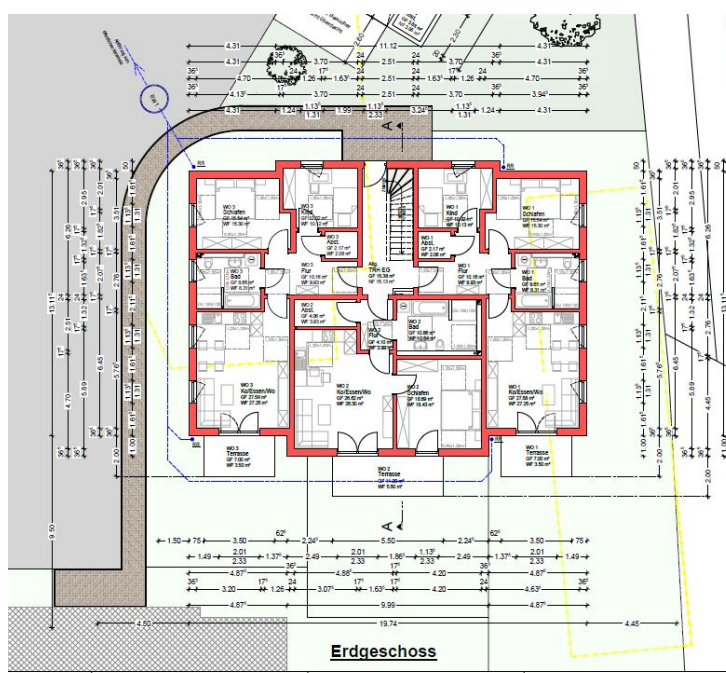
## La proprietà





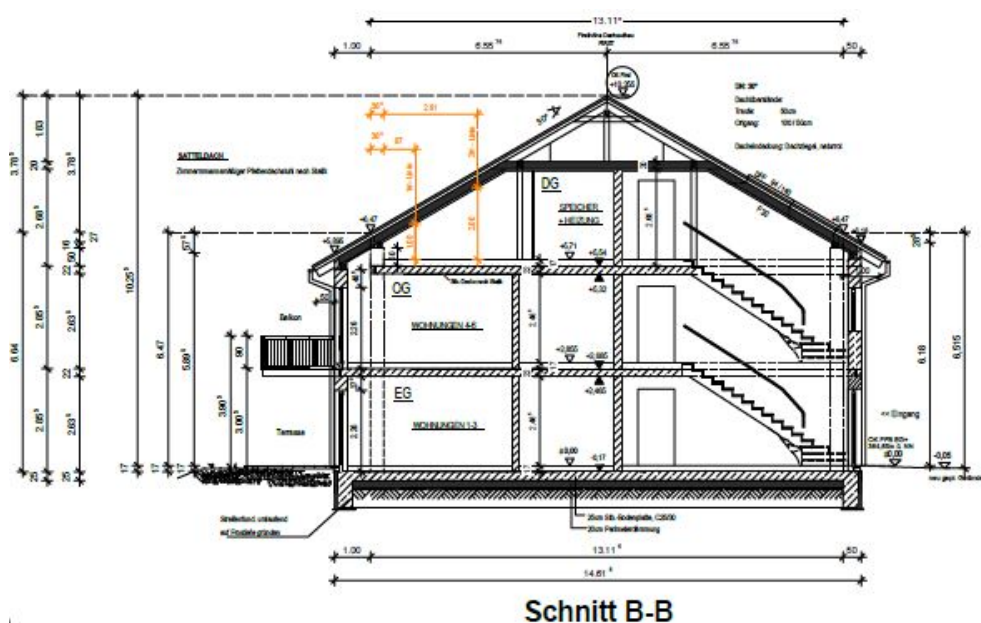
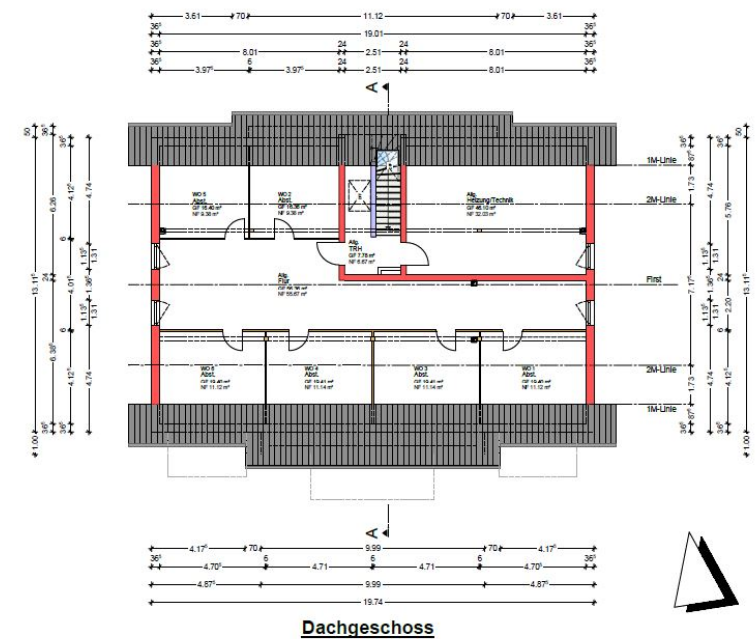
Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pörsing

## La proprietà



Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La proprietà





Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La proprietà



Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## La proprietà





Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pörsing

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra futura casa, la cui architettura elegante soddisfa i più recenti standard di efficienza energetica. Il completamento è previsto per il 2026. Questo appartamento di 3 locali al piano terra in vendita offre circa 78,11 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Due luminose camere da letto, un'ampia zona giorno e pranzo, un bagno moderno, un pratico corridoio e un ripostiglio offrono ampio spazio per single, coppie o piccole famiglie. Il cuore dell'appartamento è la zona giorno e pranzo open space con accesso a una terrazza privata e al giardino. Le finiture di alta qualità valorizzano l'eccezionale ambiente abitativo. Il pavimento in parquet in vero legno è posato in tutta la zona giorno. Il riscaldamento a pavimento, le finestre con tripli vetri, le tapparelle elettriche e un sistema di ventilazione decentralizzata con recupero di calore garantiscono un piacevole tepore e un clima interno confortevole. Un ulteriore vantaggio è l'ampio ripostiglio nella mansarda assegnata a ciascun appartamento, ideale per riporre gli oggetti stagionali. Ogni unità abitativa comprende un posto auto coperto, un ripostiglio con serratura adiacente al posto auto coperto, con allacciamento elettrico per una plafoniera e una presa per la ricarica di biciclette elettriche (prezzo d'acquisto 12.000 €, non incluso nel prezzo d'acquisto) e un altro posto auto coperto proprio di fronte all'abitazione (prezzo d'acquisto 9.000 €, non incluso nel prezzo d'acquisto). Sono già state predisposte le predisposizioni per l'installazione di una stazione di ricarica per veicoli elettrici. Dal punto di vista tecnico, l'edificio vanta un impianto fotovoltaico da 18 kWp con un'ampia unità di accumulo (30 kWh), che riduce in modo sostenibile il consumo energetico. Inoltre, l'immobile è ammissibile al finanziamento KfW-40-QNG, che garantisce interessanti agevolazioni e un'efficienza energetica a prova di futuro. Per gli investitori, l'appartamento è particolarmente interessante grazie alla possibilità di ammortamento accelerato (detrazione del 5%). Le visualizzazioni dell'immobile servono come esempio e si basano su un progetto già completato. Forniscono una prima impressione della qualità e dello stile architettonico previsti per il nuovo edificio. Per maggiori informazioni o per fissare una visita senza impegno, contattateci. Prenotate subito la vostra nuova casa: non vediamo l'ora di ricevere la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing

## Dettagli dei servizi

- 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 €

**Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing**

## Tutto sulla posizione

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



Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pösing

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25201074Wohnung3 - 93483 Pöding

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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