

Pösing

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

*Número da propriedade: 25201073*



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

**PREÇO DE COMPRA: 243.000 EUR • ÁREA: ca. 66,85 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Numa vista geral

Número da propriedade	25201073	Preço de compra	243.000 EUR
Área	ca. 66,85 m <sup>2</sup>	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2		
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2025		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 12000 EUR (Venda), 1 x Outros, 9000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	28.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.11.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2025

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



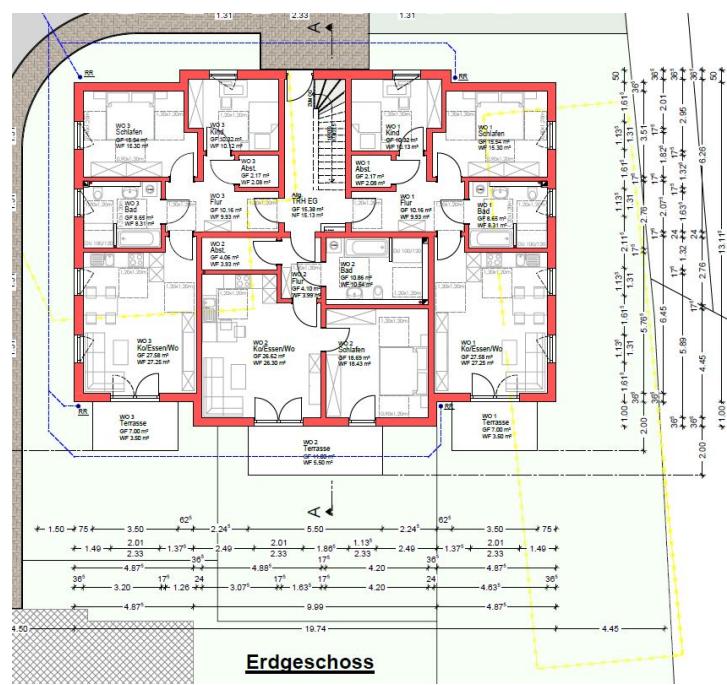
Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



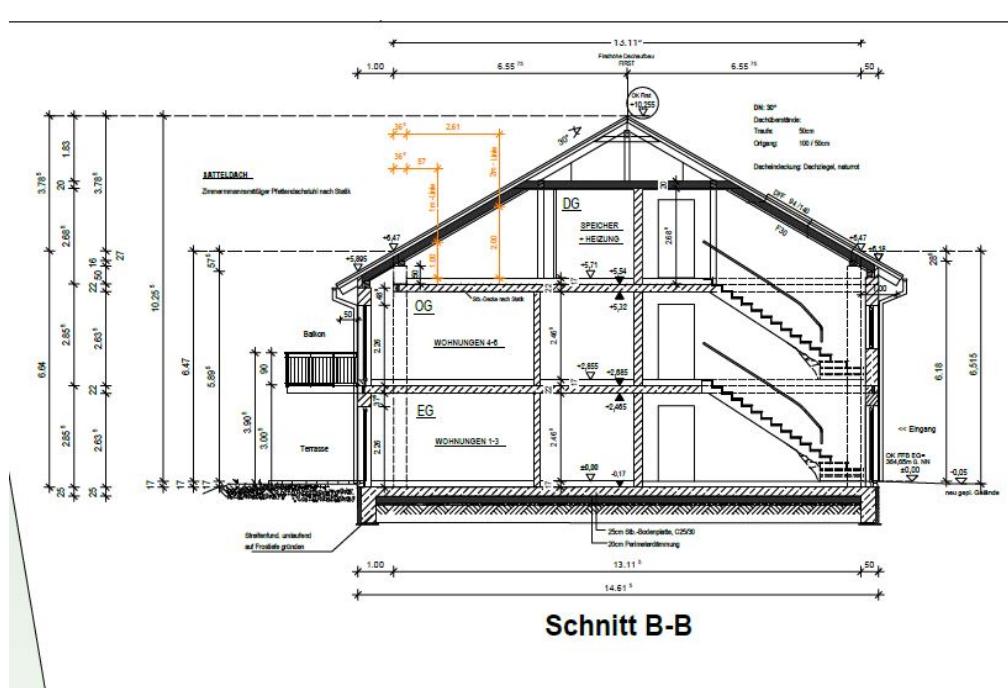
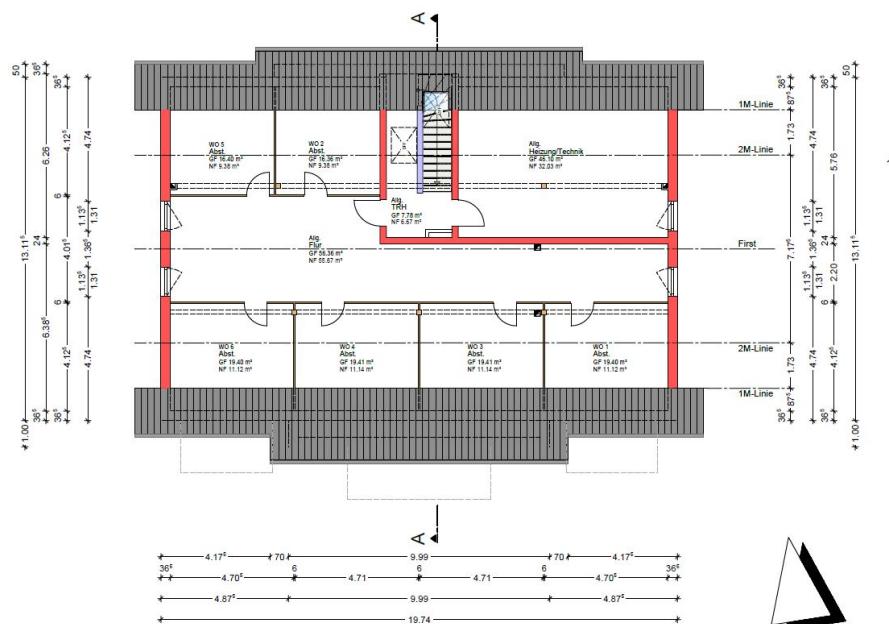
Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



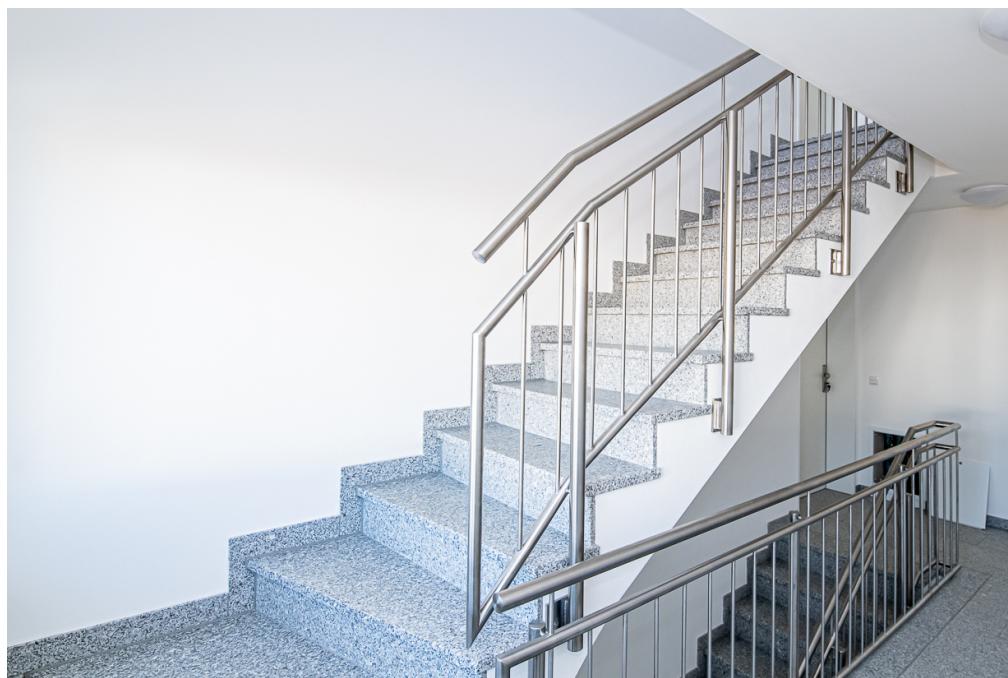
Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## O imóvel



Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Uma primeira impressão

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-Erdgeschosswohnung 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 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 (nicht im Kaufpreis inkludiert - Preis 12.000€) sowie ein weiterer überdachter Carportstellplatz direkt vor dem Haus (nicht im Kaufpreis inkludiert - Preis 9.000€). 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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!

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Outras informações

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25201073 - 93483 Pösing

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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