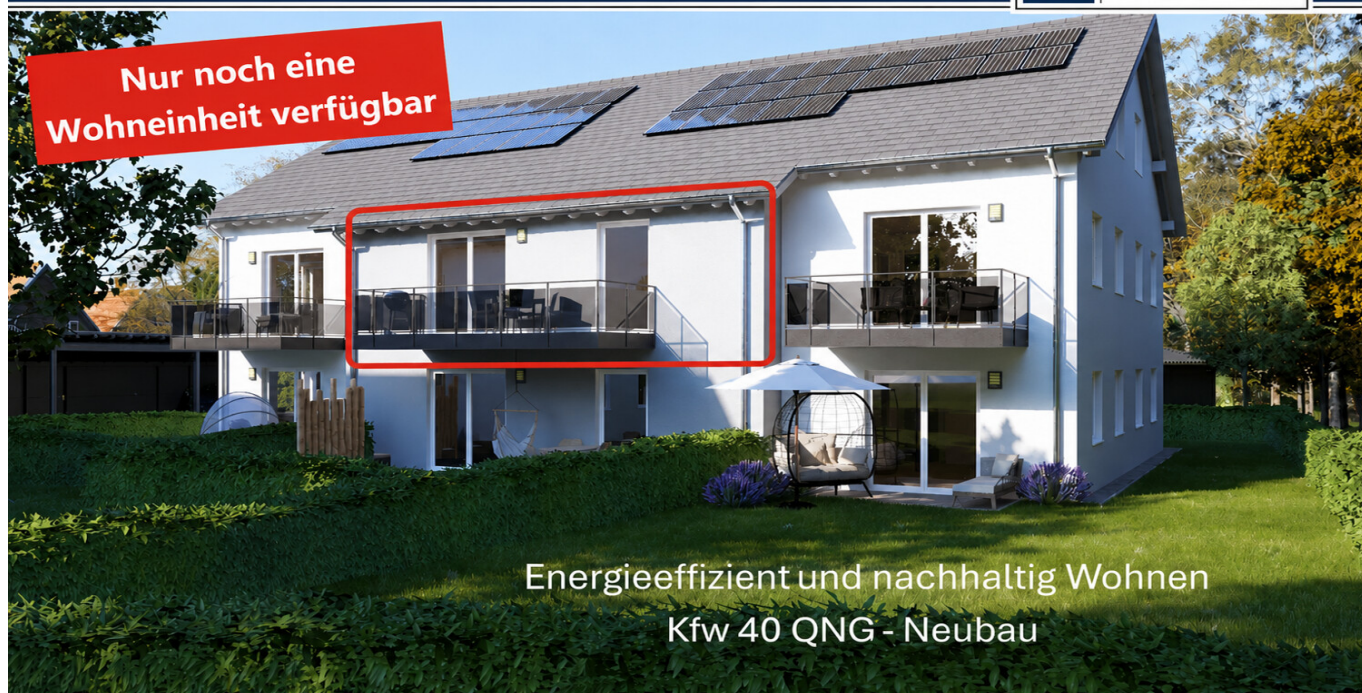


Pöding

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

Codice oggetto: 25201076

**Nur noch eine
Wohneinheit verfügbar**



Energieeffizient und nachhaltig Wohnen
Kfw 40 QNG - Neubau

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 243.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66,85 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25201076 - 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: 25201076 - 93483 Pösing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25201076
Superficie netta	ca. 66,85 m ²
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	1 x Carport, 12000 EUR (Vendita), 1 x Altro, 9000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	243.000 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

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: 25201076 - 93483 Pöding

La proprietà



Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

La proprietà



Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

La proprietà



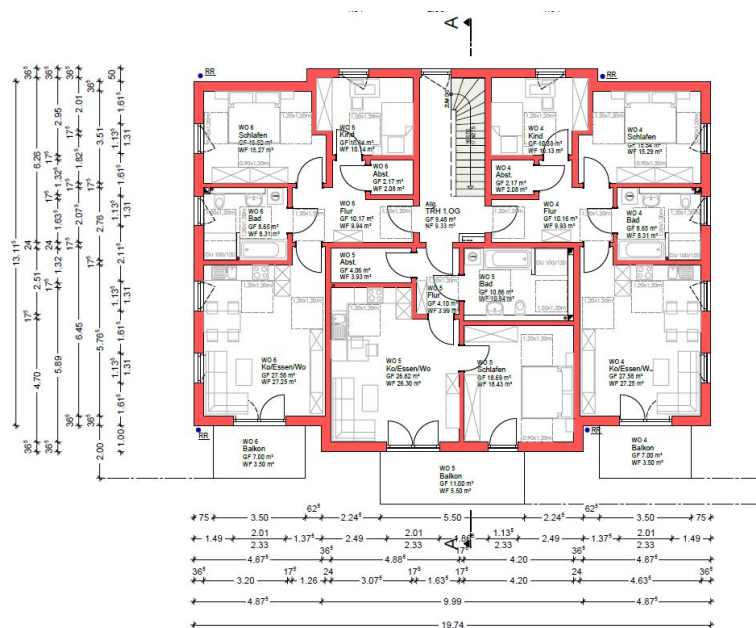
Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

La proprietà



Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pöding

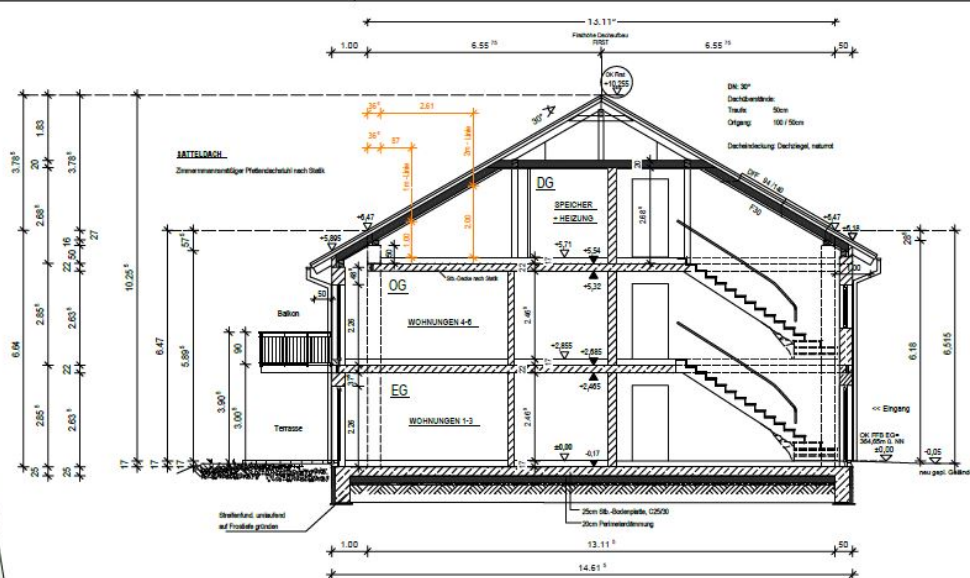
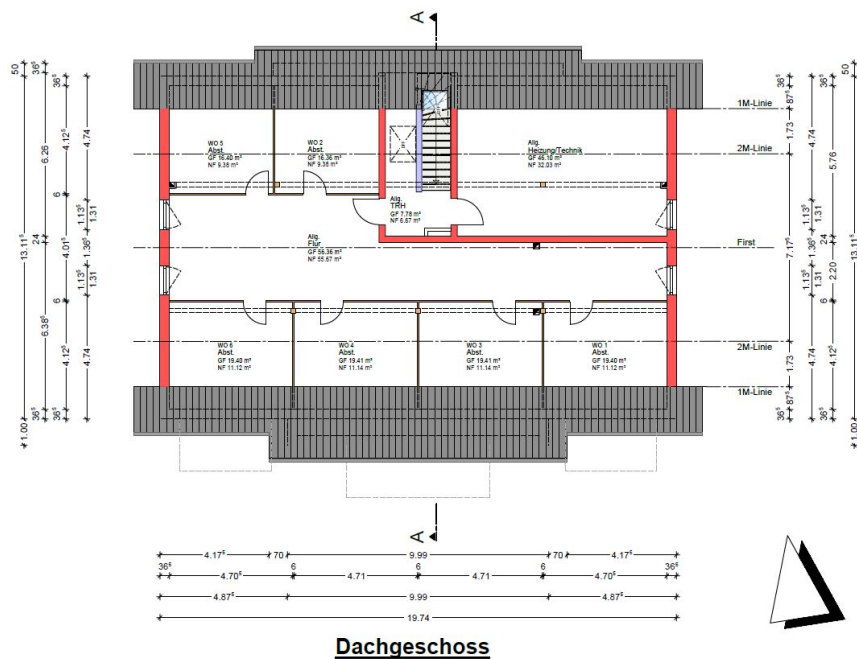
La proprietà



1. Obergeschoss

Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

La proprietà



Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pöding

La proprietà



Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

La proprietà



Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

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 bilocale in vendita offre circa 66,85 m² di superficie abitabile. Una camera 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 un balcone privato. 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 (non inclusi nel prezzo di acquisto), e un altro posto auto coperto proprio di fronte all'abitazione (non incluso nel prezzo di 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 un ammortamento accelerato (ammortamento) del 5%. Le visualizzazioni dell'immobile sono esemplificative e si basano su un progetto già completato. Forniscono una prima impressione della qualità e dello stile architettonico previsti per il nuovo edificio. Per ulteriori informazioni o per fissare una visita senza impegno, non esitate a contattarci. Assicuratevi subito la vostra nuova casa: attendiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

Dettagli dei servizi

- 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€

Codice oggetto: 25201076 - 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: 25201076 - 93483 Pösing

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

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.

Codice oggetto: 25201076 - 93483 Pösing

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com