

# Whg 17 – Zweizimmerdachgeschosswohnung mit umlaufender Dachterrasse

93080 Pentling, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 533\_17



Wohnfläche ca.: **59,11 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **365.000 EUR**



## Whg 17 – Zweizimmerdachgeschosswohnung mit umlaufender Dachterrasse

Objekt ID	533_17
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Kunigundenweg 3 93080 Pentling
Etage	2
Wohnungsnummer	17
Wohnfläche ca.	59,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Ausstattung / Merkmale	Personenaufzug, Terrasse
Kaufpreis	365.000 EUR



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie das innovative Mehrfamilienhaus in Pentling Großberg. Dieses besticht durch moderne Ästhetik, sowie eine nachhaltige und hochqualitative Bauweise mit folgenden Highlights:

- + KfW Förderung ab 0,01% Zins (Programm 300)
- + KfW Förderung für alle (Programm 297 / 298)
- + 5% Sonderabschreibung auf 4 Jahre für Kapitalanleger dank KfW 40 QNG
- + 5% Degressive Afa für Kapitalanleger
- + Küchengutschein über 6.000€ \*
- + Bestes Preis-/Leistungsverhältnis
- + Aufzug (Tiefgarage bis Dachgarten)
- + Begrüntes Dach / Gemeinschaftsgarten
- + Photovoltaikanlage für Allgemeinstrom
- + UVM.

Durch die ökologische Holzbauweise, das moderne Wohnkonzept und die eigene Energieerzeugung, entsteht ein Vorreiter für ein nachhaltiges Bauen und Wohnen. Erleben Sie einen durchdachten Wohnungsmix mit vielseitigen Möglichkeiten. Wir von SCHEITER IMMOBILIEN beraten Sie gerne und begleiten Sie bis zur Übergabe, sowie darüber hinaus!

Die 24 verschiedenen Wohneinheiten bieten auf 3 unterschiedlichen Stockwerken zwischen 57 und 95 Quadratmetern Wohnfläche - genug Lebensraum für Einzelpersonen, aber auch Familien mit Kindern.

## Ausstattung

- Aufzug
- Parkettboden
- Tiefgarage
- Photovoltaikanlage
- kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
- Kellerabteil
- Stufenfreier Zugang
- Dachterrasse

## Sonstiges

Stellplatzkaufpreise belaufen sich auf:

je Außenstellplatz: 15.000€

je Duplex-Stellplatz Tiefgarage: 20.000€

je großzügiger Einzelstellplatz TG: 35.000€

\* Der Küchengutschein ist gültig bei einem Kauf einer Küche, für eine Wohnung in VIO P4, bei Möbel Lang in Eslarn, ein Anspruch auf Auszahlung besteht nicht! (zeitlich beschränktes Angebot)

Beachten Sie den Link auf unsere Homepage mit allen Fördermöglichkeiten im Neubau!

Verkauf erfolgt provisionsfrei!

Energieausweis wird nicht benötigt.



Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass für die im Exposé aufgeführten Angaben keine Haftung übernommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

SCHEITER IMMOBILIEN

Weitere Angebote finden Sie unter: <https://www.scheiter-immobilien.de/vio-pentling/>

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



## Lage

Die beiden natur- und zugleich stadtnahen Grundstücke befinden sich in der nur 10 km südlich von Regensburg gelegenen Gemeinde Pentling im Ortsteil Grossberg. Pentling bietet für seine rund 7.000 Einwohner alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Arztpraxen und eine Grundschule. Die unmittelbare Nähe zur Donau sowie die kurze Anfahrtszeit zur Domstadt verleihen der Gemeinde einen besonders hohen Freizeit und Erholungswert. Abgerundet wird die gute Lage der Objekte durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die A93 und B16.





0,01% Zins auf 10 Jahre bis 150.000€

Küchengutschein i.H. v. 6.000€

MEHR HIGHLIGHTS



## Pentling-Highlights



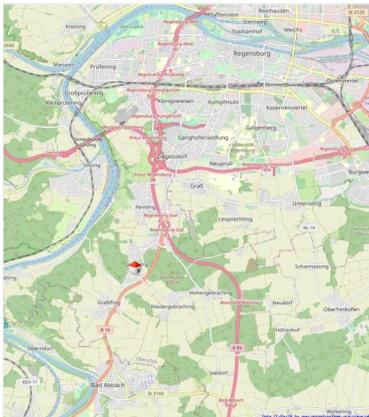
28571



## Pentling P4\_final



## Mikrolage



## Makrolage

04 AUSSTATTUNGSDetails		
DETAILLIERTE BAUBESCHREIBUNG FOLGT MIT KAUFVERTRAG (NOTARVERTRAG)		
<p><b>Planung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vollständige Genehmigungs- und Werkplanung sowie ENEC- und Stahl-Nachweis, inkl. Schallschutz- und Brandschutznachweis</li> <li>Eigene Bauleitung vor Ort</li> <li>Durchgängige Ansprechpartner von der Planung bis zur Schlüsselübergabe</li> </ul> <p><b>Keller / Tiefgarage:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Keller und Tiefgarage in Stahlbetonausführung</li> <li>Oberfläche teilweise mit Beschichtung und Anstrich</li> <li>Tropfenbau und Stahlbetondecke, Natursteinbelag oder Sichtbeton</li> <li>Bodenfläche in Tiefgarage und Kellergeschoss geglättet</li> </ul> <p><b>Gebäudehülle:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Innovativer Holzständerbau als diffusionsoffene Schichtenaufbau</li> <li>Tragende Innenwände als Holzständer- oder Holzbauweise</li> <li>Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit GK-Beplattung</li> <li>Holzfaszade auf vorh. Unterkonstruktion, Fasadenaufführung lt. Architekturkonzept</li> <li>Sockelabschichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, verbleibt in Aluminium oder Titanzink</li> <li>Integrierte Solarfaszade lt. Architekturkonzept</li> </ul> <p><b>Geschossdecken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TIG-Dicken und KG-Dicken als Stahlbetondecken</li> <li>Geschossdecken im Wohnbereich als Holz-Beton-Verbunddecken (Oberfläche in Holz Sicht)</li> </ul> <p><b>Tiefgaragen-Ausstattung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stellplätze in der Tiefgarage (Duplex-Parker oder Einstandsstellplätze)</li> <li>Vorrichtung E-Ladestation mittels Leerrohrsystem</li> </ul>	<p><b>Spenglerarbeiten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Spenglerarbeiten in PrePa-Alu oder Titanzink lt. Architekturkonzept</li> </ul> <p><b>Flachdach (Terrassen und Loggien):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flachdachaufbau von innen nach außen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Dampfsperre aus Bitumenbitol</li> <li>Gefälledämmung</li> <li>2-lagige Flachdachabdichtung aus Bitumen, aber nicht als Folienabdichtung</li> <li>Termitlage als mechanischer Schutz</li> <li>Terrassenaufbau als Holdekonstruktion (siehe Terrasse)</li> <li>Abkaverblechung (siehe Spenglerarbeiten)</li> </ul> </li> <li>Gründachausführung lt. Architekturkonzept im Bereich Decke über 2. OG</li> <li>Photovoltaikanlage, lt. Architekturkonzept</li> </ul> <p><b>Fenster:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Isol-Alu- oder Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast, nach Architekturkonzept</li> <li>Fensterbänke außen in Aluminium eloxiert</li> <li>Fensterbänke innen in Holz oder Granit (je nach Konzepts)</li> </ul> <p><b>Verschattung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verdeckt liegende elektrische Jalousien, Lamellen in Weißaluminium, Führung mit Stahl oder Schiene</li> <li>Spannvorhang in Farbe nach Architekturkonzept</li> <li>Führungseil oder Schienen in Schwarz</li> </ul> <p><b>Belüftung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Isoliergeführte Abluftanlage</li> <li>Ausführung gemäß Lüftungskonzept</li> </ul> <p><b>Sanitärausstattung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hochwertige Sanitärausstattung (Möbel nicht inkl.)</li> <li>Beleuchtung bei Rollstuhlfahrt in Cham</li> <li>Fliessen lt. notarieller Baubeschreibung</li> </ul>	<p><b>Elektroausstattung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektroausstattung Busch-Jäger Serie Busch-balance SL abnehmbar oder gleichwertig</li> <li>Sicherheitsystem auf Wunsch möglich (Aufpreis)</li> </ul> <p><b>Fußbodenaufbau:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ausgleichsdämmung im EG als Polystyrol Dämmung, WLG035</li> <li>Ausgleichsdämmung im 1. OG und 2. OG als Fließdämmung oder gleichwertig</li> <li>Trittschalldämmung aus Polystyrol inkl. Foliensicherung oder gleichwertig</li> <li>Fußbodenheizung im EG, 1. OG und 2. OG</li> <li>Zäunenestrich oder gleichwertig</li> </ul> <p><b>Bodenbeläge:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Antirutschparkett Eiche geölt, außer in den Bädern, WC oder Duschbad</li> <li>Sockelsteine in geräumlichen Räumen</li> <li>Kellerkumme, TH-KG und Technikraum ohne Belag (Beton geglättet)</li> </ul> <p><b>Wand- und Bodenfliesen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenfliesen, lt. Vorgabe Planungskonzept</li> <li>Wandfliesen im Spritzwasserbereich, lt. Vorgabe Planungskonzept</li> </ul> <p><b>Tropfenanlage:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Bodenbeläge im Innenbereich vom KG bis 2. OG mit Natursteinbelag (Fliesenbänke-Granit, oder gleichwertig)</li> <li>Tropfenanlage im Außenbereich aus Sichtbeton in Metallauführung</li> <li>Handlauf einseitig</li> </ul> <p><b>Aufzug:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Personenaufzug vom KG bis Dachgarten</li> </ul>

## Ausstattungsinfos 1



- Innentüren:**
- Weißlacktüren samt Türdrückerarmaturen
  - Bad und WC mit WC-Drücker-Garnitur
- Heizung:**
- Pelletheizung als Heizzentrale
  - Wohnungsheizungen in den einzelnen Wohneinheiten
  - Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Terrassen und Loggien:**
- Thermisch behandelte, Kiefer oder gleichwertig, auf Holzunterkonstruktion
  - Terrassenbeleuchtung lt. Architekturkonzept
- Malerarbeiten innen:**
- Farbansrich der Wände und Decken in Weiß

- Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen:**
- Grünflächen aus Rasensaat
  - Gemeinschaftsräume lt. Architekturkonzept
  - Gründachausführung lt. Architekturkonzept
  - Traufstreifen inkl. Randalenfassung und Rollläde
  - Zugangsweg und Stellplätze aus Betonpflastersteinen, grau
- Gemeinschaftsanlagen – Wege:**
- Wohnweg, gopflastert lt. Architekturkonzept
  - Beleuchtung Wohnweg mit Pollerleuchten oder Wandleuchten an den Wohngebäuden
  - Briefkastenanlage



Ausstattungsinformationen 2



Pentling\_P4\_Dach\_final\_web



# Grundriss

## Grundriss Whg 17

