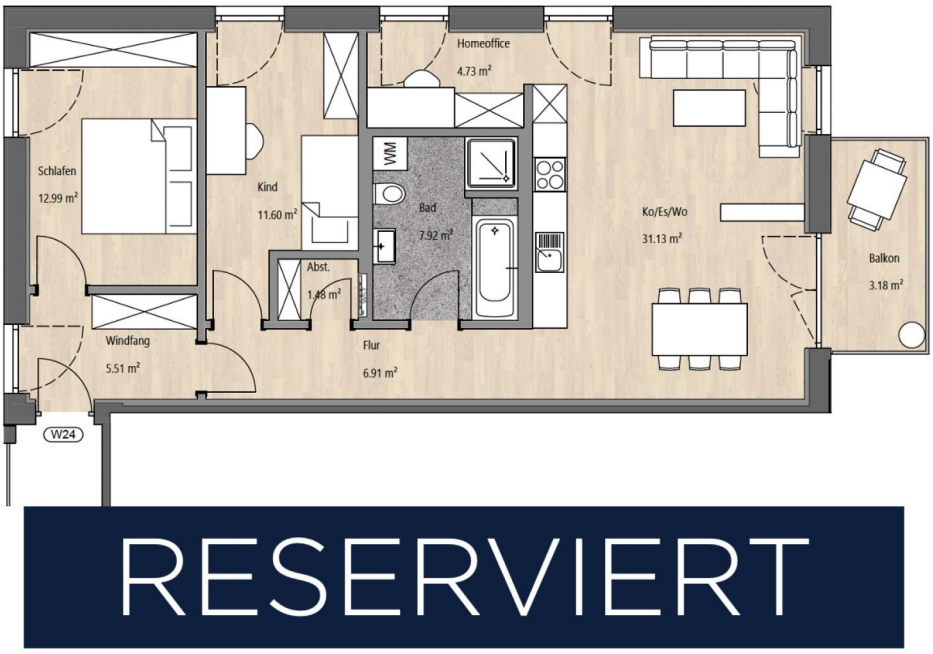
Whg 24 – KFW 40 – Geniale 3,5-ZI-Whg mit Südbalkon und traumhaftem Ausblick!

93080 Pentling, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 533_24



RESERVIERT

Wohnfläche ca.: **85,44 m²** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **501.000 EUR**

SCHEITER IMMOBILIEN GmbH
Herr Alexander Scheiter
anfragen@scheiter-immobilien.de
www.scheiter-immobilien.de
Tel. 0941/910119

Whg 24 – KFW 40 – Geniale 3,5-ZI-Whg mit Südbalkon und traumhaftem Ausblick!

Objekt ID	533_24
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Kunigundenweg 3 93080 Pentling
Etage	2
Wohnungsnummer	24
Wohnfläche ca.	85,44 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Personenaufzug
Kaufpreis	501.000 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 danke 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
- Balkon

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

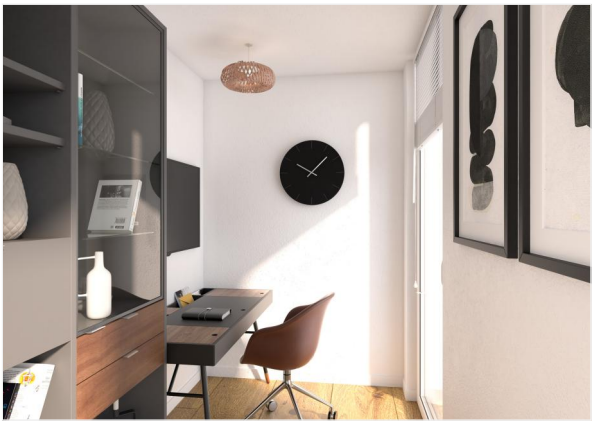
Die beiden natur- und zugleich stadtnahen Grundstücke befinden sich in der nur 10 km südlich von Regensburg gelegenen Gemeinde Pentling im Ortsteil Grossberg. Pentling bietet für seine rund 7.000 Einwohner alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Arztpraxen und eine Grundschule. Die unmittelbare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



Foto Vorlage - reserviert 24



Final_OV-i208_WKE_Expose1



Final_OV-i208_AZ_Expose



Final_OV-i208_Balkon_Expose



Final_OV-i208_WKE_Expose2



Final_OV-i208_Bad_Expose

SCHEITER IMMOBILIEN GmbH
Herr Alexander Scheiter

anfragen@scheiter-immobilien.de
www.scheiter-immobilien.de

Tel. 0941/910119



Final_OV-i208_Diele_Expose



Final_OV-i208_Flur_Expose



Final_OV-i208_JZ_Expose



Final_OV-i208_SZ_Expose



Pentling-Highlights



Pentling_P4_Dach_final_web

SCHEITER IMMOBILIEN GmbH
Herr Alexander Scheiter

anfragen@scheiter-immobilien.de
www.scheiter-immobilien.de

Tel. 0941/910119



04 AUSSTATTUNGSDETAILS

DETAILLIERTE BAUBESCHREIBUNG FOLGT MIT KAUFVERTRAG (NOTARVERTRAG)

Planung:
- Vollständige Genehmigungs- und Werkplanung sowie EnEV- und Statik-Nachweis, inkl. Schallschutz- und Brandschutznachweis
- Eigene Bauleitung vor Ort
- Durchgängige Ansprechpartner von der Planung bis zur Schlüsselübergabe

Keller / Tiefgarage:
- Keller und Tiefgarage in Stahlbetonausführung
- Oberfläche teilweise mit Beschichtung und Anstrich
- Treppenhaus mit Stahlbetontreppe, Natursteinbelag oder Sichtbeton
- Bodenfläche in Tiefgarage und Kellergeschoss geglättet

Gebäudehülle:
- Innovativer Holzständerbau als diffusionsoffener Schichtenaufbau
- Tragende Innenwände als Holzständer- oder Holzbauweise
- Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit GK-Beplankung
- Holzfassade auf vorh. Unterkonstruktion, Fassadenausführung lt. Architekturkonzept
- Sockelabdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, verblecht in Aluminium oder Titanzink
- Integrierte Solarfassade lt. Architekturkonzept

Geschossdecken:
- TG-Decken und KG-Decken als Stahlbetondecken
- Geschossdecken im Wohnbereich als Holz-Beton-Verbunddecken (Oberfläche in Holz Sicht)

Tiefgaragen-Ausstattung:
- Stellplätze in der Tiefgarage (Duplex-Parker oder Einzelstellplätze)
- Vorrichtung E-Ladestation mittels Leerrohrsystem

Spenglerarbeiten:
- Spenglerarbeiten in Prefa-Alu oder Titanzink (lt. Architekturkonzept)

Flachdach (Terrassen und Loggien):
- Flachdachaufbau von innen nach außen:
  - Dampfsperre aus Bitumenbahn
  - Gefälledämmung
  - 2-lagige Flachdachabdichtung aus Bitumen, alternativ als Foliendach
  - Trennlage als mechanischer Schutz
  - Terrassenaufbau als Holzkonstruktion (siehe Terrasse)
  - Attikaverblechung (siehe Spenglerarbeiten)
- Gründachausführung lt. Architekturkonzept im Bereich Decke über 2. OG
- Photovoltaikanlage, lt. Architekturkonzept

Fenster:
- Holz-Alu- oder Kunststoff-Alu-Fenster, 3-fach verglast, nach Architekturkonzept
- Fensterbänke außen in Aluminium eloxiert
- Fensterbänke innen in Holz oder Granit (einheimisch)

Verschattung:
- Verdeckt liegende elektrische Jalousien, Lamellen in Weißaluminium, Führung mit Seil oder Schiene
- Spannwinkel in Farbe nach Architekturkonzept
- Führungsseil oder Schienen in Schwarz

Belüftung:
- Bedarfsgeführte Abluftanlage
- Ausführung gemäß Lüftungskonzept

Sanitärausstattung:
- Hochwertige Sanitärausstattung (Möbel nicht inkl.)
- Bemusterung bei Richter+Frenzel in Cham
- Fliesen lt. notarieller Baubeschreibung

Elektroausstattung:
- Elektroausstattung Busch-Jaeger Serie Busch-balance SI alpinweiß oder gleichwertig
- Sicherheitssystem auf Wunsch möglich (Aufpreis)

Fußbodenaufbau:
- Ausgleichsdämmung im EG als Polystyrol Dämmung, WLG035
- Ausgleichsdämmung im 1. OG und 2. OG als Flüssigdämmung oder gleichwertig
- Trittschalldämmung aus Polystyrol inkl. Folienkaschierung oder gleichwertig
- Fußbodenheizung im EG, 1. OG und 2. OG
- Zementestrich oder gleichwertig

Bodenbeläge:
- Mehrschichtparkett Eiche geölt, außer in den Bädern, WC oder Duschbad
- Sockelleiste in sämtlichen Räumen
- Kellerräume, TH-KG und Technikraum ohne Belag (Beton geglättet)

Wand- und Bodenfliesen:
- Bodenfliesen, lt. Vorgabe Planungskonzept
- Wandfliesen im Spritzwasserbereich, lt. Vorgabe Planungskonzept

Treppenanlage:
- Treppenanlage im Innenbereich vom KG bis 2. OG mit Natursteinbelag (Flossenbürger-Granit, oder gleichwertig)
- Treppenanlage im Außenbereich aus Sichtbeton oder in Metallausführung
- Handlauf einseitig

Aufzug:
- Personenaufzug vom KG bis Dachgarten

Ausstattungsinformationen 1



Innentüren:
- Weißlackturen samt Türdrückergarnituren
- Bad und WC mit WC-Drücker-Garnitur

Heizung:
- Pelletheizung als Heizzentrale
- Wohnungsstationen in den einzelnen Wohneinheiten
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Terrassen und Loggien:
- Thermisch behandelt, Kiefer oder gleichwertig, auf Holzunterkonstruktion
- Terrassenbeleuchtung lt. Architekturkonzept

Malerarbeiten innen:
- Farbanstrich der Wände und Decken in Weiß

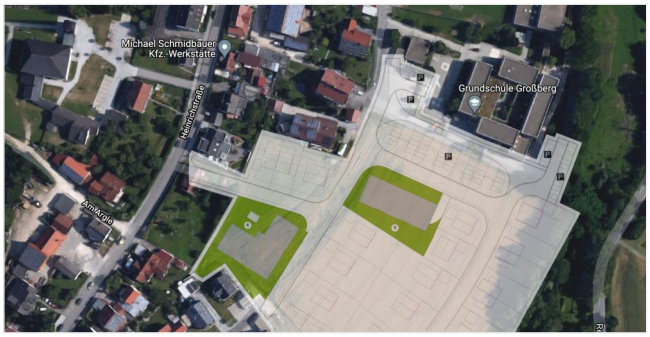
Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen:
- Grünflächen aus Rasenansaat
- Gemeinschaftsräume lt. Architekturkonzept
- Gründachausführung lt. Architekturkonzept
- Traufstreifen inkl. Randeinfassung und Rollkies
- Zugangswege und Stellplätze aus Betonpflastersteinen, grau

Gemeinschaftsanlagen – Wege:
- Wohnweg gepflastert (lt. Architektenkonzept)
- Beleuchtung Wohnweg mit Pollerleuchten oder Wandleuchten an den Wohngebäuden
- Briefkastenanlage

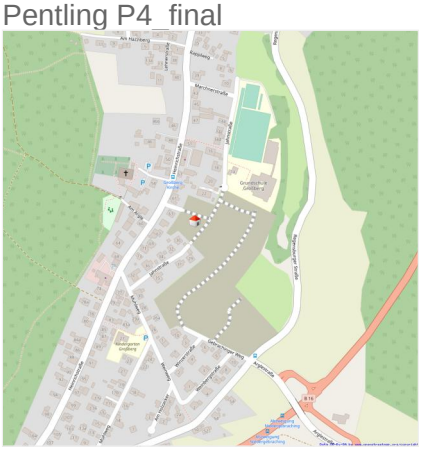
Ausstattungsinformationen 2



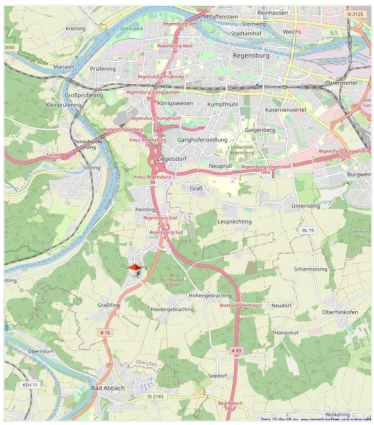
Pentling P4_final



_28571



MIkrolage



Makrolage

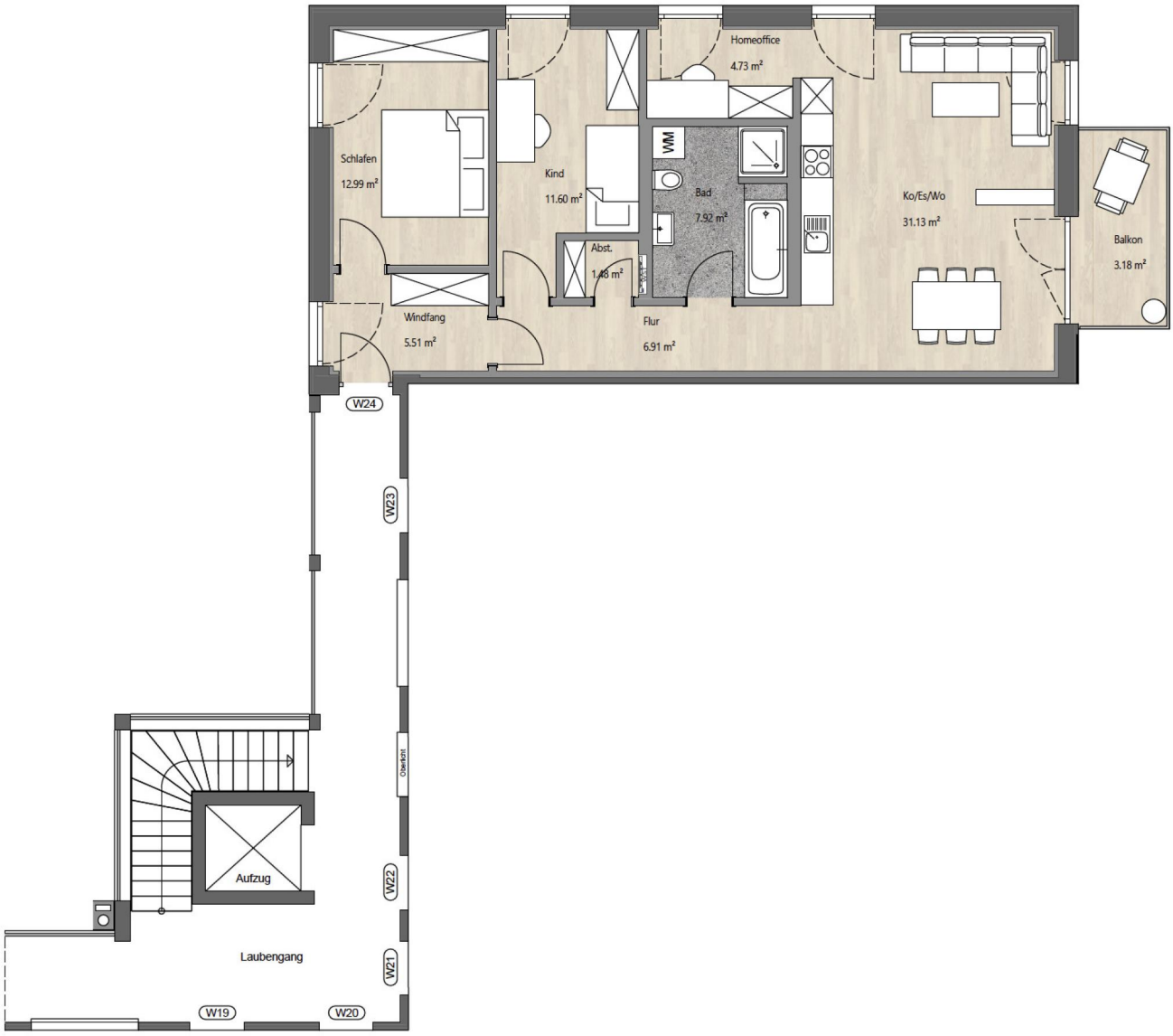
SCHEITER IMMOBILIEN GmbH
Herr Alexander Scheiter

anfragen@scheiter-immobilien.de
www.scheiter-immobilien.de

Tel. 0941/910119

Grundriss

Grundriss Whg 24



SCHEITER IMMOBILIEN GmbH
Herr Alexander Scheiter
anfragen@scheiter-immobilien.de
www.scheiter-immobilien.de
Tel. 0941/910119