

Whg 6 – Gemütliche Zweizimmerwohnung mit Südterrasse und Gartenanteil

93080 Pentling, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 533_6



Wohnfläche ca.: **61,40 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **375.000 EUR**



Whg 6 – Gemütliche Zweizimmerwohnung mit Südterrasse und Gartenanteil

Objekt ID	533_6
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Kunigundenweg 3 93080 Pentling
Etage	EG
Wohnungsnummer	6
Wohnfläche ca.	61,40 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Verfügbar ab	März 2025
Ausstattung / Merkmale	Barrierefrei, Personenaufzug, Terrasse
Kaufpreis	375.000 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
- Terrasse mit Gartenzugang

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.





Pentling-Highlights



Pentling_P4_Dach_final_web



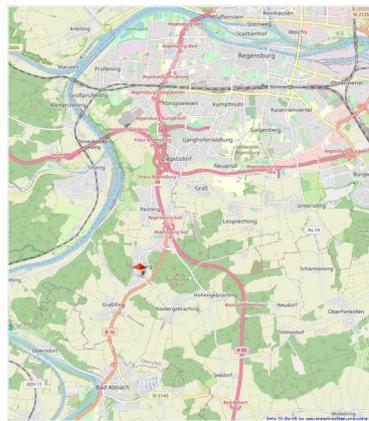
Pentling P4_final



_28571



Mikrolage



Makrolage



04 AUSSTATTUNGSDETAILS

DETAILLIERTE BAUBESCHREIBUNG FOLGT MIT KAUFVERTRAG (NOTARVERTRAG)

Planung:

- Vollständige Genehmigungs- und Werkplanung sowie ETEK- 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 Stahlbetonauführung
- Oberfläche teilweise mit Beschichtung und Anstrich
- Treppenhäuser mit Stahlbetontreppe, Natursteinbelag oder Schichten
- Bodenfläche in Tiefgarage und Kellergeschoss geglättet

Gebäudehülle:

- Innovativer Holzständerbau als diffusionsöffnere Schichtenbau
- Tragende Innenwände als Holzständer- oder Holztafelbauweise
- Nichttragende Innenwände als Metallständerwände mit GK-Beplattung
- Holzfassade auf vorh. Unterkonstruktion, Fassadenaufführung lt. Architekturkonzept
- Sockelabschichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit, verbleicht in Aluminium oder Titanzink
- Integrierte Solarfassade lt. Architekturkonzept

Geschossocken:

- TG-Decken und KG-Decken als Stahlbetondecken
- Geschossocken im Wohnbereich als HOB-Beton-Verbunddecken Oberfläche in Holz (siehe)

Tiefgarage-Ausstattung:

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

Spenglerarbeiten:

- Spenglerarbeiten in Profi-Alu oder Titanzink lt. Architekturkonzept

Flachdach/Terrassen und Loggien:

- Flachdach/Terrassen 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) + Festverklebung (siehe Spenglerarbeiten)
- Grundschausführung 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 (je nach Konzept)

Verschattung:

- Vertikal liegende elektrische Jalousien, Lamellen in Weißaluminium, Führung mit Seil oder Schiene
- Spannweite in Farbe nach Architekturkonzept
- Führungseile oder Schienen in Schwarz

Beiliftung:

- Bedarfsgeführte Abluftanlage
- Ausführung gemäß Lüftungskonzept

Sanitärausstattung:

- Hochwertige Sanitärausstattung (Möbel nicht inkl.)
- Bemusterung bei Richter-Fresnel in Cham
- Fliesen lt. einzelner Baubeschreibung

Elektroausstattung:

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

Fußbodenaufbau:

- Ausgleichdämmung im EG als Polystyrol Dämmung, WEGG33
- Ausgleichdämmung im 1. OG und 2. OG als Fließdämmung oder gleichwertig
- Trittschalldämmung aus Polystyrol inkl. Folienabschichtung 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 sämlichem Räumen
- Kellersaum, TH-KG und Technikum ohne Belag (Beton geglättet)

Wand- und Bodenfliesen:

- Bodenfliesen, lt. Vorgabe Planungs-konzept
- Wandfliesen im Sanitärraumbereich, lt. Vorgabe Planungs-konzept

Treppenanlage:

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

Aufzug:

- Personenaufzug vom KG bis Dachgarten

Innentüren:

- Weißlacktüren samt Türdrückergarnituren
- Bad und WC mit WC-Drücken-Garnitur

Heizung:

- Pralleheizung als Heizzentrale
- Wohnungsstationen in den einzelnen Wohneinheiten
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

Terrassen und Loggien:

- Thermisch behandelt, Kleber oder gleichwertig, auf Holztafelkonstruktion
- Terrassenbeleuchtung lt. Architekturkonzept

Malerarbeiten Innen:

- Farbsanstrich der Wände und Decken in Weiß

Außenanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen:

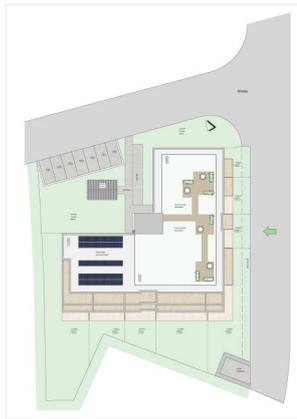
- Grünflächen aus Rasensaat
- Gemeinschaftsräume lt. Architekturkonzept
- Grundschausführung lt. Architekturkonzept
- Traufstreifen inkl. Ränderfassung und Rollläden
- Zugangsweg und Stellplätze aus Beton/Pflastersteinen grau

Gemeinschaftsanlagen – Wege:

- Wohnweg gepflastert (lt. Architekturkonzept)
- Beleuchtung Wohnweg mit Pollenleuchten oder Wandleuchten an den Wohngebäuden
- Briefkastenanlage



Ausstattungsinformationen 2



EG_W6



Grundriss

Grundriss Whg 6

