

Pentling

# Modernes 2-Zimmer-Apartment in der „Studentenstadt Pentling“ – Helle Wohlfühloase mit durchdachtem Grundriss

Objektnummer: 25119014



KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25119014                |
| Wohnfläche   | ca. 42,5 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                       |
| Zimmer       | 2                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 2012                    |

|                       |                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 185.000 EUR                                                                 |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung                                                               |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                    |
| Bauweise              | Massiv                                                                      |
| Ausstattung           | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                                           |

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 119.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.04.2033     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2012              |

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



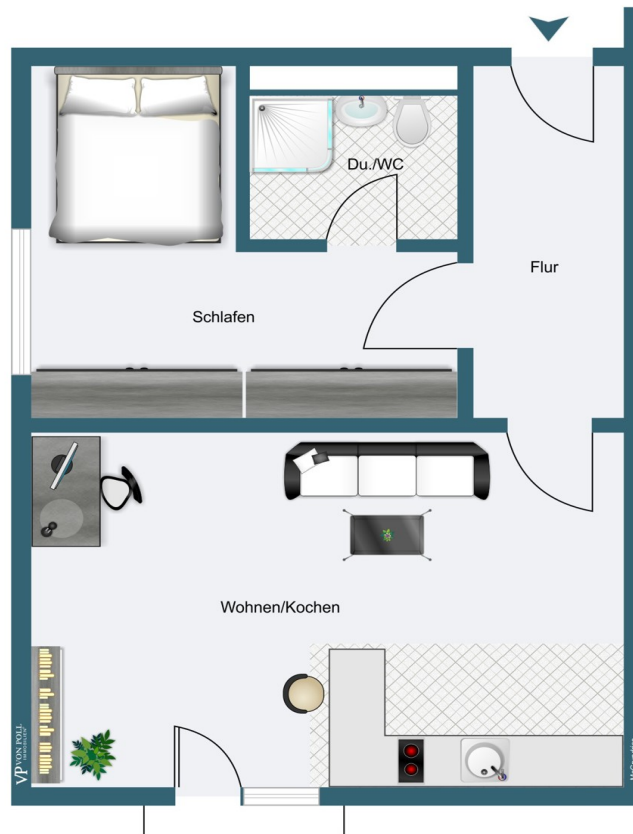
Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Ein erster Eindruck

Kompakt, clever und mit besonderem Charme – ideal für Studierende, Kapitalanleger oder Berufseinsteiger Willkommen in der beliebten Wohnanlage „Studentenstadt“ im südlichen Regensburger Vorort Pentling – nur einen Steinwurf entfernt von der Universität Regensburg. Hier erwartet Sie kein typisches Studentenapartment, sondern eine hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 42,5m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem intelligenten Grundriss, der Raum schafft für modernes Wohnen mit Stil und Komfort. Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der lange, freundlich gestaltete Dielenbereich mit Garderobennische. Er bildet das Rückgrat der Wohnung und führt in den offenen Wohn- und Küchenbereich, der mit einer modernen Einbauküche, stilvoller Frühstückstheke und gemütlichem Wohnbereich zu begeistern weiß. Das große bodentiefe Fensterelement durchflutet den Raum mit Tageslicht und verleiht dem Wohnbereich eine helle, luftige Atmosphäre – hier fühlt man sich sofort zuhause. Der offen integrierte Küchenbereich bietet alles, was das Herz begehrt: moderne Geräte, viel Stauraum und eine charmante Frühstückstheke mit zwei Barhockern – ideal für den schnellen Kaffee am Morgen oder ein entspanntes Abendessen. Im hinteren Teil der Wohnung führt ein kleiner, zweiter Dielenbereich zu Schlafzimmer und Bad. Hier findet sich auch Platz für einen praktischen Einbauschränk – perfekt für Stauraum und Ordnung im Alltag. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie weitere Möblierung und überzeugt durch seine ruhige Ausrichtung und helle Atmosphäre. Das Badezimmer ist zeitlos gefliest, mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschplatz funktional und ansprechend ausgestattet. Diese durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung ist mehr als ein Studentenapartment – sie ist ein echtes Wohlfühlzuhause mit Stil. Ideal zur Eigennutzung für Studierende, Berufseinsteiger oder als wertbeständige Kapitalanlage mit hervorragender Vermietbarkeit.

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Ausstattung und Details

Ausstattungsdetails auf einen Blick:

- Ca. 43?m<sup>2</sup> Wohnfläche
- teilmöbliert
- 2 gut geschnittene Zimmer
- Gepflegte, moderne Einbauküche mit Theke
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Licht
- Schlafzimmer mit guter Stellfläche
- Zeitlos gefliestes Duschbad
- Hochwertiger Parkettboden
- Kunststoff-Isolierfenster mit Doppelverglasung
- Baujahr 2012, gepflegter Zustand
- Personenaufzug im Haus
- Zentralheizung (Gas)
- Gepflegte Wohnanlage – ideal für Eigennutzer & Kapitalanleger

Hinweis zur Möblierung:

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben und bietet somit ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten Einzug – insbesondere für Studierende oder Kapitalanleger mit Mietinteresse. Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- Eine moderne Küchenzeile mit Herdplatte und Kühlschrank
- Ein gemütlicher Wohnbereich mit Couch, Couchtisch, Stehlampe, Bücherregal und Vitrinenschrank
- Ein funktionaler Arbeitsplatz mit Sekretär, Schreibtischstuhl und Parkettschutzunterlage
- Zwei Barhocker sowie eine Bartisch-/Regalkombination

Vorhangstangen mit Vorhängen in Wohn- und Schlafzimmer

- Einbauleuchten bzw. Lampen in Flur, Bad und Schlafzimmer
- Schlafzimmerschrank und Stehlampe im Schlafzimmer

Weitere Ausstattungsdetails wie Wasserkocher, Dreifachstecker sowie Router und Kabel

Die Möblierung wird wie besichtigt überlassen und ist im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Alles zum Standort

Lage – Studentenstadt Pentling Die Wohnanlage liegt in Pentling – Steinerne Bank 10a, im begehrten Süden von Regensburg. Die Universität und die OTH sind mit dem Rad oder Bus in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die gute Busanbindung und Nähe zur B15 sowie A93 ist auch die Anbindung in Richtung Innenstadt, BMW oder Siemens ideal.

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25119014 - 93080 Pentling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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