Pentling

Drei Wohnungen, ein grüner Rückzugsort – Mehrfamilienhaus in Pentling

Objektnummer: 26119047



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220.09 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 679 m^2

Objektnummer: 26119047 - 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: 26119047 - 93080 Pentling

Auf einen Blick

Objektnummer	26119047
Wohnfläche	ca. 220.09 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1957
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	269.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Die Immobilie

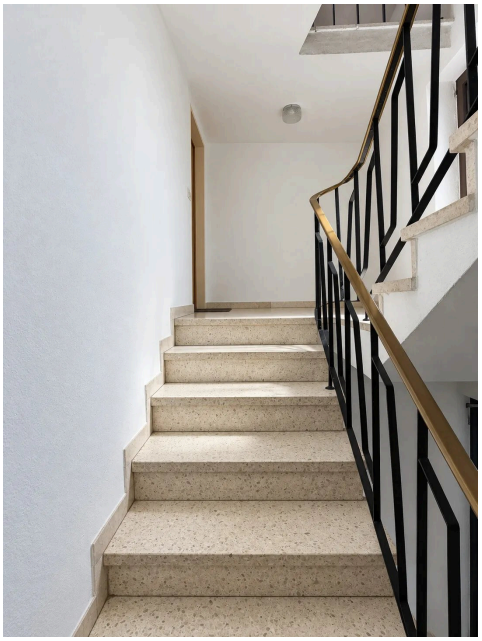




Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

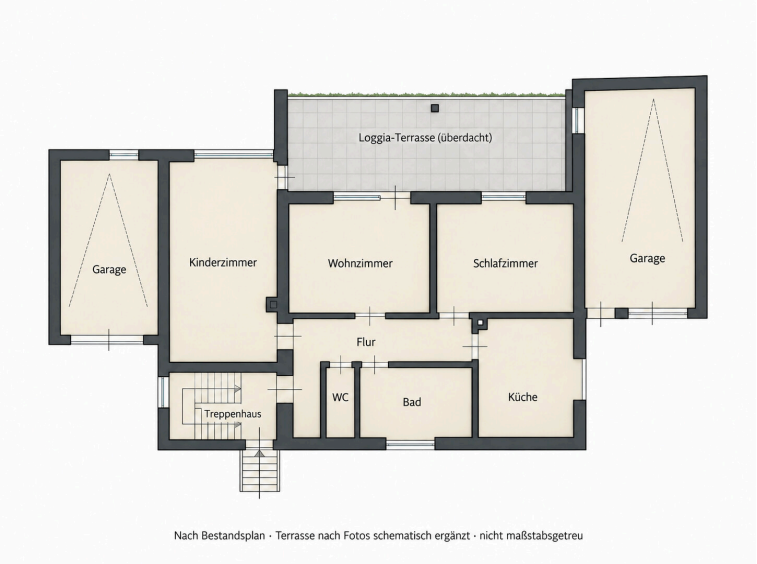
Die Immobilie



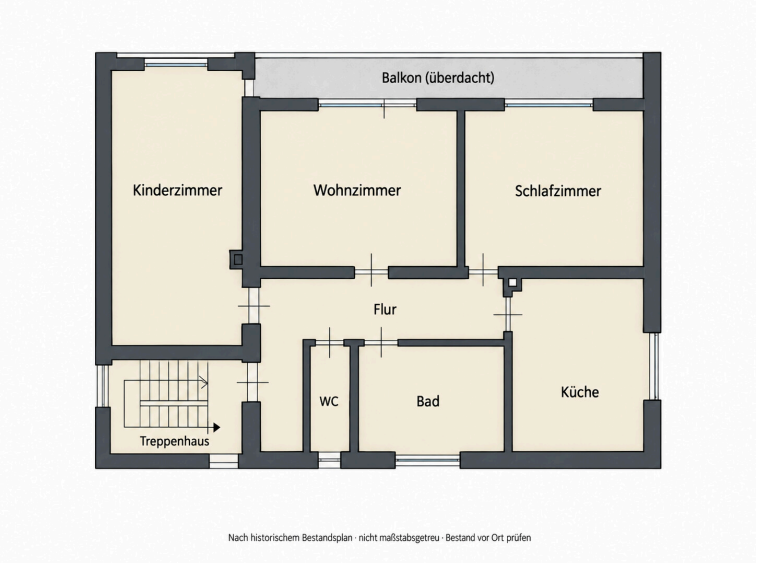


Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

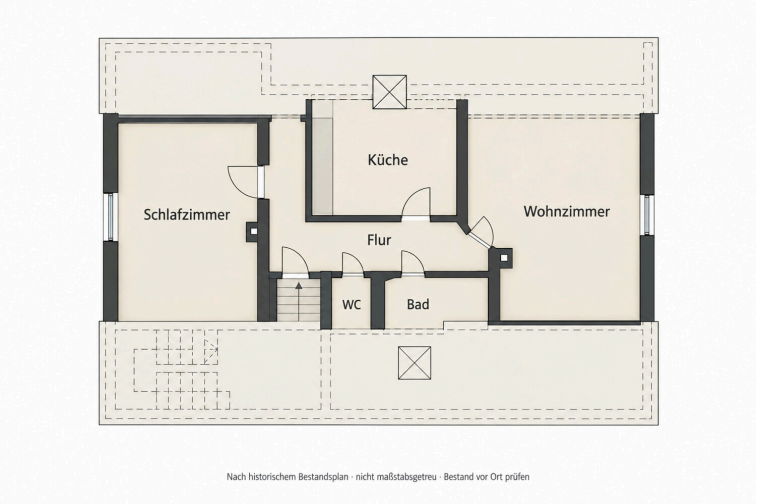
Grundrisse



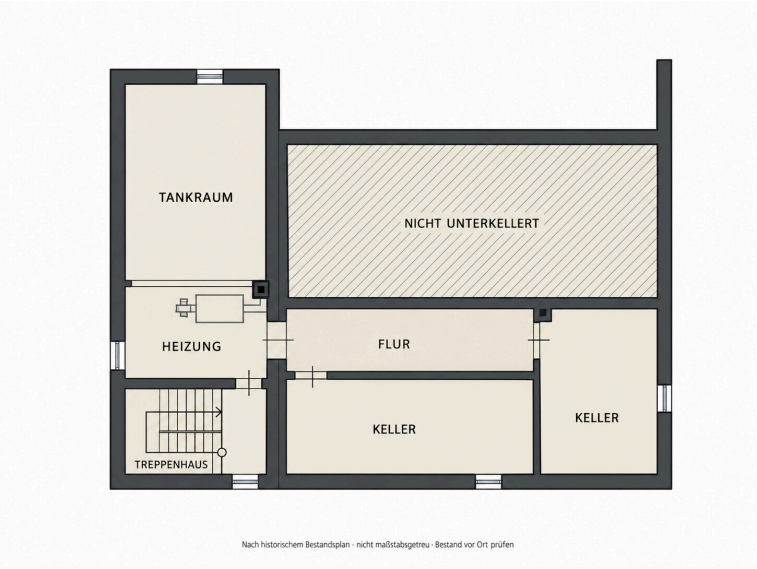
Nach Bestandsplan · Terrasse nach Fotos schematisch ergänzt · nicht maßstabsgetreu



Nach historischem Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu · Bestand vor Ort prüfen



Nach historischem Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu · Bestand vor Ort prüfen



Nach historischem Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu · Bestand vor Ort prüfen



Einrichtungsvorschlag · nach Bestandsplan · Terrasse schematisch · nicht maßstabsgetreu



Einrichtungsvorschlag · nach historischem Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu



Einrichtungsvorschlag · nach historischem Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu



Nach historischem Bestandsplan · farblich aufbereitet · nicht maßstabsgetreu



Nach historischem Bestandsplan · farblich aufbereitet · nicht maßstabsgetreu



Nach historischem Bestandsplan · farblich aufbereitet · nicht maßstabsgetreu



Nach historischem Bestandsplan · farblich aufbereitet · nicht maßstabsgetreu

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: 26119047 - 93080 Pentling

Ein erster Eindruck

Den Blick in den Garten schweifen lassen, auf der geschützten Terrasse den Tag ausklingen lassen und Regensburg ganz nah wissen: Dieses freistehende Mehrfamilienhaus in Pentling verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit vielseitigen Möglichkeiten für die Zukunft. In einer ruhigen Wohnstraße gelegen, bietet das Haus drei Wohnungen auf insgesamt ca. 220 m² Wohnfläche und ein nach vorliegenden Angaben ca. 679 m² großes Grundstück.

Das 1957 errichtete Gebäude verteilt sich auf Erdgeschoss, erstes Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss. Zwei ähnlich große Dreizimmerwohnungen und eine kompakte Zweizimmerwohnung schaffen eine interessante Grundlage für die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung. Auch wer ein Zuhause für mehrere Generationen sucht, findet hier Perspektiven – unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses im Obergeschoss.

Im Erdgeschoss stehen ca. 85,34 m² Wohnfläche zur Verfügung. Wohnzimmer, Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer werden durch Küche, Bad, separates WC und Flur ergänzt. Besonders reizvoll ist die vorgelagerte Loggia-Terrasse entlang von Wohn- und Schlafzimmer. Ihr geschützter Charakter und der Bezug zum Garten machen sie zu einem Platz für das Frühstück im Freien oder eine ruhige Stunde am Abend. Nach aktueller Angabe wird diese Wohnung zum Jahresende 2026 frei.

Die Wohnung im ersten Obergeschoss umfasst ca. 85,91 m² und ist vermietet. Auch hier stehen drei Zimmer, Küche, Bad, separates WC und Flur zur Verfügung. Der lange, überdachte Balkon vor Wohn- und Schlafzimmer erweitert den Wohnbereich ins Freie. Von hier öffnet sich der Blick über den Garten und das gewachsene Grün.

Das bereits leer stehende Dachgeschoss bietet ca. 48,84 m² Wohnfläche mit zwei Zimmern, Küche, Bad, separatem WC und Flur. Die Dachschrägen verleihen dieser Wohnung einen eigenen, gemütlichen Charakter. Sie eröffnet nach einer bedarfsgerechten Aufbereitung Spielraum für die eigene Nutzung oder eine neue Vermietung.

Hinter dem Haus liegt der Garten mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern. Hier lässt sich ein persönlicher Rückzugsort gestalten: mit einem Lieblingsplatz im Grünen, Raum zum Spielen oder Beeten für Gartenfreunde. Zwei Garagen, jeweils eine links und rechts am Haus, sowie zahlreiche Stellmöglichkeiten auf der Hoffläche vor dem Gebäude ergänzen das Angebot. Das Haus ist teilunterkellert und bietet damit zusätzliche Neben- und Abstellflächen.

Die Immobilie weist Renovierungs- und energetischen Modernisierungsbedarf auf.

Gerade darin liegt die Möglichkeit, Ausstattung und Wohnkomfort nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ein individueller Sanierungsfahrplan mit Umsetzungshilfe liegt bereits vor und bietet eine Grundlage, um Maßnahmen sinnvoll aufeinander abzustimmen. Passende KfW- und BAFA-Fördermöglichkeiten können darauf aufbauend mit einem Energieeffizienz-Experten geprüft werden; sie hängen von den jeweiligen Maßnahmen, Förderbedingungen und einer rechtzeitigen Antragstellung ab.

Ein Haus für Menschen, die den Garten und die Nähe zur Stadt schätzen und die Möglichkeiten dreier Wohnungen bewusst nutzen möchten.

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren. Mindestgebot 295.000 Euro.
Besichtigungen finden am Samstag, 10.10.2026, und am Samstag, 17.10.2026, jeweils um 11:30 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung.

Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Ausstattung und Details

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren. Mindestgebot 295.000 Euro.
Besichtigungen finden am Samstag, 10.10.2026, und am Samstag, 17.10.2026, jeweils um 11:30 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung.
• Freistehendes Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen
• Baujahr 1957
• Wohnfläche insgesamt ca. 220,09 m² nach vorliegenden Wohnflächenberechnungen
• Grundstück nach vorliegenden Angaben ca. 679 m²
• Insgesamt acht Wohn- und Schlafräume
• Erdgeschoss: ca. 85,34 m², drei Zimmer, Küche, Bad, separates WC und Flur; nach aktueller Angabe zum Jahresende 2026 frei
• Erstes Obergeschoss: ca. 85,91 m², drei Zimmer, Küche, Bad, separates WC und Flur; vermietet
• Dachgeschoss: ca. 48,84 m², zwei Zimmer, Küche, Bad, separates WC und Flur; bereits leer stehend
• Geschützte Loggia-Terrasse im Erdgeschoss
• Überdachter Balkon im ersten Obergeschoss mit Blick in den Garten
• Garten mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern
• Zwei Garagen, jeweils eine links und rechts am Haus
• Zahlreiche Stellmöglichkeiten auf der Hoffläche vor dem Haus
• Teilunterkellert mit Neben- und Abstellflächen
• Gas-Zentralheizung; Wärmeerzeuger Baujahr 1992 laut Energieunterlagen
• Fenster teilweise 1990–1995 erneuert; Dach und Fassade laut Energieausweis ca. 1998 gedämmt
• Renovierungs- und energetischer Modernisierungsbedarf
• Individueller Sanierungsfahrplan mit Umsetzungshilfe vorhanden
• Bedarfsausweis: Endenergiebedarf 269,7 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse H, wesentlicher Energieträger Gas, Gebäudebaujahr 1957; gültig bis 15.06.2036
Darstellungshinweis: Die Wohnflächen beruhen auf historischen Berechnungen. Fotos sind teilweise virtuell aufgeräumt oder entmöbliert; die Bildtitel kennzeichnen die Bearbeitung. Möblierte Grundrisse zeigen Einrichtungsvorschläge nach historischen Plänen und sind nicht maßstabsgetreu. Die Loggia-Terrasse im Erdgeschoss ist schematisch ergänzt.

Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Alles zum Standort

Ruhig wohnen und eng mit Regensburg verbunden sein: Pentling vereint die Eigenständigkeit einer Gemeinde mit den Vorzügen der unmittelbaren Stadtnähe. Am südlichen Stadtrand gelegen, gehört der Ort im Alltag ganz selbstverständlich zum Lebens- und Wirtschaftsraum Regensburg. Universität und Universitätsklinikum befinden sich im nahen Stadtgebiet; zugleich prägen gewachsene Wohnlagen und die Landschaft des südlichen Regensburger Umlands das Umfeld.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße innerhalb eines bestehenden Wohngebiets. Der Garten hinter dem Gebäude bietet einen grünen Rückzugsort, während sich Einkäufe und Besorgungen innerhalb Pentlings gut bündeln lassen.

Ein besonderer Standortvorteil ist das umfangreiche Einkaufsangebot rund um die Hölkeringer Straße und die Hohengebrachinger Straße. Zum dortigen Einkaufs- und Fachmarktbereich gehören der große V-Markt mit Brothaus sowie Textil- und Schuhabteilung, Lidl, der dm-drogerie markt und Fressnapf. Lebensmittel, Drogerieartikel und Tierbedarf lassen sich damit vor Ort besorgen – eine praktische Erleichterung im Alltag.

Auch die Anbindung nach Regensburg ist vielseitig: RVV-Busverbindungen führen unter anderem zum Hauptbahnhof sowie zur Universität und zum Universitätsklinikum. Für Fahrten mit dem Auto stehen die B16 und die Anschlüsse an die A3 und A93 zur Verfügung. So ist der Standort sowohl für den Alltag in Regensburg als auch für Wege in die Region interessant.

Familien finden im Gemeindegebiet Kinderbetreuungsangebote sowie die Grundschule mit Hort in Großberg. Vereine und Sportangebote ergänzen das örtliche Leben. Für die Freizeit bieten sich die Rad- und Wanderwege im Gemeindegebiet und Ausflüge in die Donaulandschaft an. Die Regensburger Altstadt erweitert dieses Angebot um Kultur, Gastronomie und städtisches Leben.

Diese Verbindung aus ruhiger Wohnlage, guter Nahversorgung und direkter Nachbarschaft zu Regensburg macht Pentling zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt – für die eigene Familie ebenso wie für Mieter.

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren. Besichtigungen finden am Samstag, 10.10.2026, und am Samstag, 17.10.2026, jeweils um 11:30 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung.

Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Sonstige Angaben

Ein Teil der Fotos wurde digital aufbereitet beziehungsweise virtuell aufgeräumt oder entmöbliert. Die möblierten Grundrisse zeigen Einrichtungsvorschläge. Grundrisse und gezeichnete Außenansichten beruhen auf historischen Bestandsplänen und sind nicht maßstabsgetreu; sie ersetzen keine aktuelle Bauaufnahme. Die Terrasse im Erdgeschoss wurde schematisch nach den vorliegenden Angaben und Fotos ergänzt.

Der vorhandene Sanierungsfahrplan stellt keine Förderzusage dar. Förderfähigkeit, Antragstellung und Umsetzung sind vor Beauftragung der Maßnahmen mit einem qualifizierten Energieeffizienz-Experten abzustimmen.

Objektnummer: 26119047 - 93080 Pentling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com