Pentling

Ein Haus voller Möglichkeiten – Wohnen mit Balkonen vor den Toren Regensburgs

Objektnummer: 26119051



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 410 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 1076 m²

Objektnummer: 26119051 - 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: 26119051 - 93080 Pentling

Auf einen Blick

Objektnummer	26119051
Wohnfläche	ca. 410 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	6
Badezimmer	6
Baujahr	1972
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	106.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.07.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

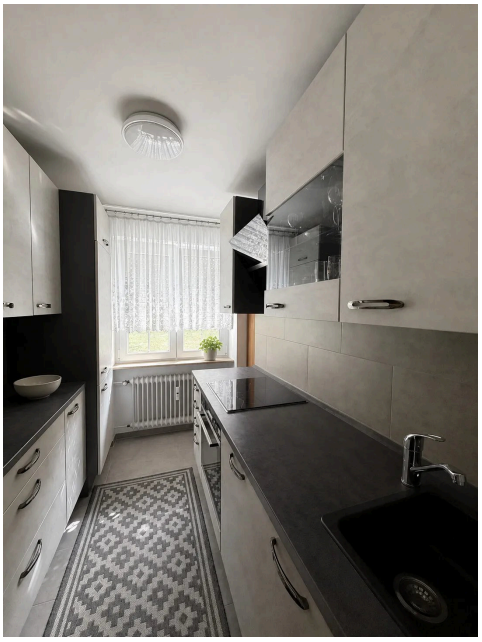
Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

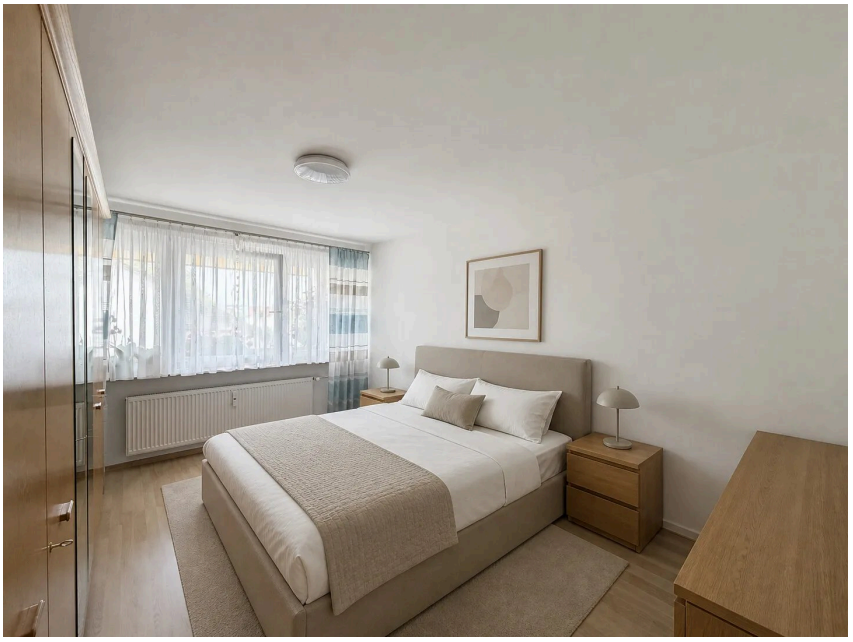
Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie

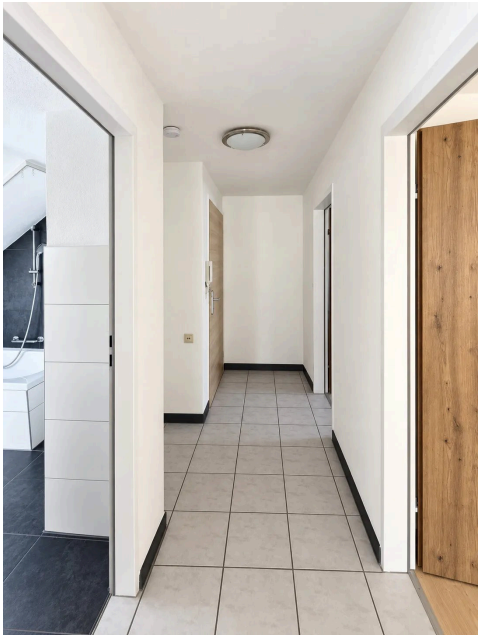




Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Grundrisse

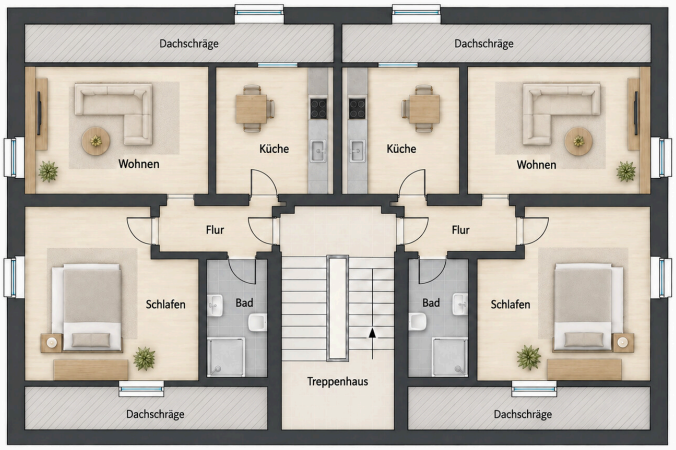


Einrichtungsvorschlag · Garagen schematisch ergänzt · nicht maßstabsgetreu



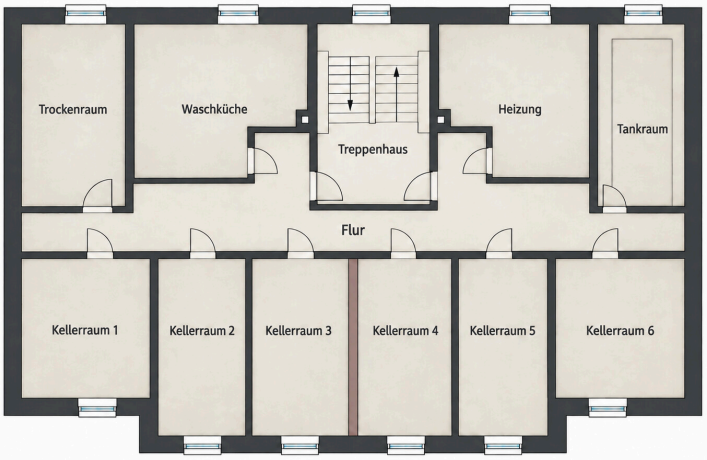
Einrichtungsvorschlag · nach Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu

Dachgeschoss



Gestaltungsentwurf · Nach Bestandsplan · Nicht maßstabsgetreu

Kellergeschoss



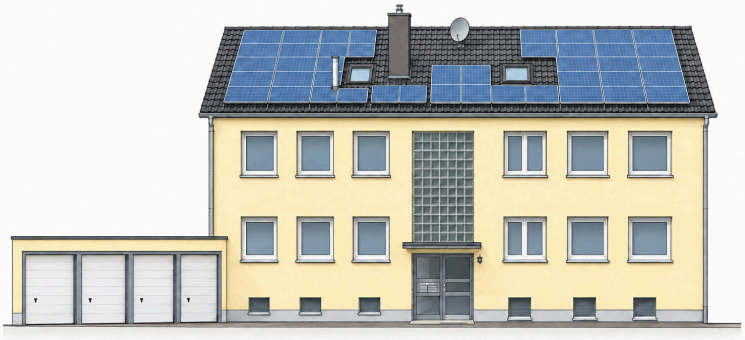
Gestaltungsentwurf · Nach Bestandsplan · Nicht maßstabsgetreu

Westansicht



Gestaltungsentwurf · Nicht maßstabsgetreu

Ostansicht



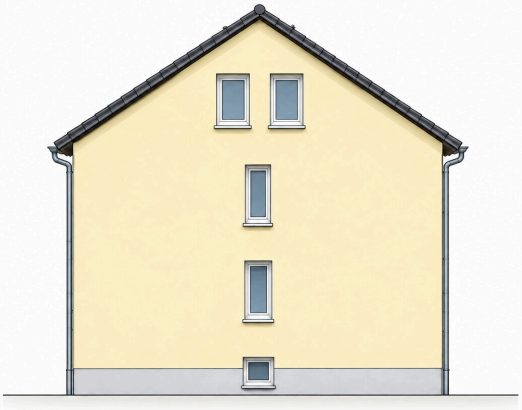
Gestaltungsentwurf · Nicht maßstabsgetreu

Südansicht



Gestaltungsentwurf · Nicht maßstabsgetreu

Nordansicht



Gestaltungsentwurf · 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: 26119051 - 93080 Pentling

Ein erster Eindruck

Ein Haus, in dem man sich wohlfühlen kann – und eine Immobilie mit überzeugender Substanz: Dieses sehr gepflegte Mehrfamilienhaus in Pentling verbindet angenehme Wohnqualität mit der unmittelbaren Nähe zu Regensburg. Sechs Wohnungen, großzügige Balkone und ein schönes Gartengrundstück bilden den Rahmen für ein Zuhause, das im Alltag ebenso überzeugt wie aus Sicht eines langfristig orientierten Eigentümers.

Das 1972 in massiver Bauweise errichtete Haus steht auf einem ca. 1.076 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 410 m² Wohnfläche. Die sechs Wohnungen verteilen sich auf drei Wohnebenen: Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit jeweils ca. 76 m², im ersten Obergeschoss ebenfalls zwei Wohnungen mit jeweils ca. 76 m² und im Dachgeschoss zwei Wohnungen mit jeweils ca. 53 m².

Bereits der Blick auf die Fassade mit ihren Balkonen vermittelt einen einladenden Eindruck. Im Inneren setzen helle Wohnräume, gut nutzbare Grundrisse und freundliche Fensterflächen diesen Eindruck fort. Vier Balkone erweitern den Wohnraum nach draußen: ein Frühstück an der frischen Luft, Platz für Blumen oder ein entspannter Ausklang des Tages mit Blick in die grüne Umgebung. Das sind Qualitäten, die aus einer Wohnung ein Zuhause machen.

Die Wohnungen präsentieren sich in einem sehr guten Pflegezustand und wurden teilweise modernisiert. Eine der Dachgeschosswohnungen ist vollständig modernisiert. Unter dem Satteldach entsteht durch die Dachschrägen eine besonders wohnliche Atmosphäre mit eigenem Charakter. Vorhandene Einbauküchen sowie die auf den Bildern erkennbaren Tageslichtbäder ergänzen die alltagstaugliche Ausstattung.

Auch am Gebäude wurden wesentliche Verbesserungen vorgenommen: Ein Wärmedämmverbundsystem, hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und eine neuwertige Gas-Brennwertheizung gehören zu den hervorzuhebenden Merkmalen. Eine große Photovoltaikanlage ergänzt die technische Ausstattung. Damit verbindet das Haus seine solide Bauweise mit bereits umgesetzten Modernisierungen an Gebäudehülle und Haustechnik.

Aktuell sind fünf der sechs Wohnungen vermietet. Eine Wohnung im Dachgeschoss steht leer und eröffnet dem künftigen Eigentümer Gestaltungsspielraum für eine Neuvermietung oder eine eigene Nutzung. Damit bietet sich neben der vollständigen Vermietung auch die Perspektive, selbst im Haus zu wohnen und die übrigen Einheiten weiter zu vermieten. Die Mischung aus ca. 53 und 76 m² großen Wohnungen spricht unterschiedliche Wohnbedürfnisse an.

Ein weiterer Vorzug ist das großzügige Grundstück. Rasenflächen und gewachsener Baumbestand geben dem Garten einen schönen Rahmen und schaffen einen grünen Gegenpol zum städtischen Alltag. Fünf Garagen und zahlreiche Außenstellplätze direkt am Haus bieten ein umfangreiches Parkangebot. Das Kellergeschoss ergänzt die Wohnflächen um praktische Neben- und Abstellmöglichkeiten.

Gepflegte Substanz, bereits umgesetzte Modernisierungen und Wohnen mit Balkon und Garten: Entdecken Sie bei einer Besichtigung, welche Möglichkeiten dieses Haus für Sie eröffnet.

Hinweis zu den Innenaufnahmen: Zum Schutz der Privatsphäre wurden auf Wunsch der Mieter in ausgewählten Innenaufnahmen Möbel und persönliche Einrichtungsgegenstände mithilfe künstlicher Intelligenz ersetzt. Die entsprechend gekennzeichneten Bilder zeigen Einrichtungsvorschläge und nicht die tatsächliche Möblierung. Raumaufteilung und bauliche Gegebenheiten orientieren sich an den zugrunde liegenden Aufnahmen; bei der KI-Bearbeitung können im Detail Abweichungen entstehen. Maßgeblich ist der bei einer Besichtigung erkennbare tatsächliche Zustand.

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren. Mindestgebot 495.000 Euro.
Besichtigungen finden am Samstag, 10.10.2026, und am Samstag, 17.10.2026, jeweils um 14:00 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung.

Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Ausstattung und Details

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren. Besichtigungen finden am Samstag, 10.10.2026, und am Samstag, 17.10.2026, jeweils um 14:00 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung.

Gebäude und Grundstück

- Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen
- Baujahr 1972, massive Bauweise und Satteldach
- Ca. 410 m² Wohnfläche
- Ca. 1.076 m² Grundstück mit schönem Garten und gewachsenem Baumbestand
- Wohnungen im Erdgeschoss, ersten Obergeschoss und Dachgeschoss
- Kellergeschoss mit Neben- und Abstellräumen

Wohnqualität

- Helle Wohnräume und gut nutzbare Grundrisse
- Vier Balkone als Erweiterung des Wohnraums ins Freie
- Wohnungen in sehr gutem Pflegezustand, teilweise modernisiert
- Eine Dachgeschosswohnung vollständig modernisiert
- Charaktervolle Dachschrägen in den Dachgeschosswohnungen
- Einbauküchen vorhanden
- Tageslichtbäder

Gebäudehülle und Technik

- Wärmedämmverbundsystem
- Hochwertige Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Neuwertige Gas-Brennwertheizung als Zentralheizung
- Große Photovoltaikanlage

Parken und Vermietung

- sechs Garagen
- Zahlreiche Außenstellplätze direkt am Haus
- Fünf Wohnungen vermietet
- Eine Dachgeschosswohnung leerstehend
- Angenehme Hausgemeinschaft

Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Alles zum Standort

Regensburg ganz nah – und zugleich das eigene Zuhause in einer gewachsenen Gemeinde: Pentling verbindet die Vorzüge des stadtnahen Wohnens mit einem Umfeld, in dem auch Grün und Freiraum ihren Platz haben. Die eigenständige Gemeinde grenzt unmittelbar an den Südwesten Regensburgs. Für den Alltag bedeutet das eine attraktive Nähe zur Stadt, zu ihren Arbeitsplätzen, Bildungsangeboten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein besonderer Standortvorteil. Pentling ist in das Netz des Regensburger Verkehrsverbundes eingebunden. So verbindet die Linie 7 Pentling über Ziegetsdorf mit dem Regensburger Hauptbahnhof. Weitere Busverbindungen ergänzen das Angebot; die Linie 19 verknüpft Pentling unter anderem mit dem Universitätsklinikum, der Universität und dem Hauptbahnhof. Damit bestehen praktische Verbindungen zu wichtigen Zielen im Regensburger Süden und in der Stadt.

Auch für Autofahrer bietet die Lage gute Voraussetzungen: Über die Anschlussstelle Regensburg-Süd besteht Zugang zur A93. Die B16 und die Verbindung zur A3 ergänzen die regionale und überregionale Erreichbarkeit. Das ist für Berufspendler ebenso interessant wie für Menschen, die privat regelmäßig über die Stadtgrenzen hinaus unterwegs sind.

Die Nähe zu Universität und Universitätsklinikum prägt die Attraktivität des südlichen Regensburger Umlands. Hinzu kommen die Angebote der Gemeinde und des angrenzenden Stadtgebiets. Für Familien ist die Grundschule Pentling-Großberg ein örtlicher Bezugspunkt; weiterführende Bildungsangebote stehen in Regensburg zur Verfügung. Stadtbesorgungen, ein Restaurantbesuch oder ein Abend in der historischen Altstadt lassen sich von Pentling aus gut mit dem Leben außerhalb der Innenstadt verbinden.

Zur Wohnqualität gehört ebenso das landschaftliche Umfeld. Die Donau und das grüne Umland eröffnen Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden im Freien. So lässt sich ein abwechslungsreicher Alltag gestalten: stadtnah wohnen, die Angebote Regensburgs nutzen und in der Freizeit die Umgebung entdecken.

Für ein Mehrfamilienhaus ergibt sich daraus eine überzeugende Standortkombination: die unmittelbare Nachbarschaft zu Regensburg, öffentliche Verkehrsverbindungen und die Nähe zu bedeutenden Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen. Eine Lage, die unterschiedliche Wohnbedürfnisse anspricht und den gepflegten Charakter der Immobilie stimmig ergänzt.

Der Verkauf erfolgt gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren. Mindestgebot 495.000 Euro.
Besichtigungen finden am Samstag, 10.10.2026, und am Samstag, 17.10.2026, jeweils um 14:00 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung.

Objektnummer: 26119051 - 93080 Pentling

Sonstige Angaben

Zum Schutz der Privatsphäre wurden auf Wunsch der Mieter in ausgewählten Innenaufnahmen Möbel und persönliche Einrichtungsgegenstände mithilfe künstlicher Intelligenz ersetzt. Die entsprechend gekennzeichneten Bilder zeigen Einrichtungsvorschläge und nicht die tatsächliche Möblierung. Raumaufteilung und bauliche Gegebenheiten orientieren sich an den zugrunde liegenden Aufnahmen; bei der KI-Bearbeitung können im Detail Abweichungen entstehen. Maßgeblich ist der bei einer Besichtigung erkennbare tatsächliche Zustand.

Objektnummer: 26119051 - 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