



INVEST

**Kernsaniertes
Mehrfamilienhaus
in begehrter Lage
nahe Regensburg
– nachhaltig
investieren oder
selbst einziehen.**

DAHLIENWEG 6 // 93080 PENTLING



www.cic-invest.com

HIGH- LIGHTS

Klare Architektur, hoher Wohnwert

Ein Zusammenspiel aus saniertem Bestand und modernem Anbau – hochwertig realisiert für ein stilvolles, nachhaltiges Zuhause.

Individuelle Grundrisse mit Charakter

Durchdachte, abwechslungsreiche Wohnkonzepte – vom kompakten 2-Zimmer-Apartment bis zur großzügigen Dachgeschosswohnung.

Private Außenbereiche

Jede Einheit verfügt über Terrasse, Balkon oder Dachterrasse – mit zusätzlichen Gartenanteilen für die Wohnungen im Erdgeschoss.

Ruhige Lage vor den Toren Regensburgs

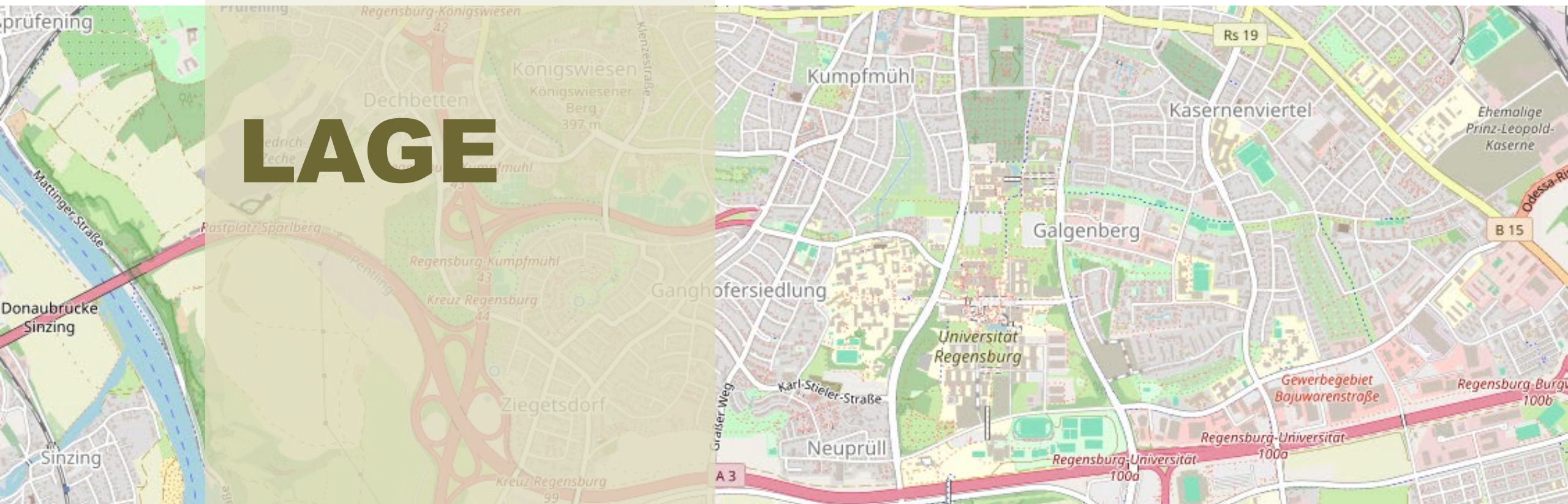
Nur zehn Minuten nach Regensburg – in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet mit idealer Anbindung und guter Nahversorgung.

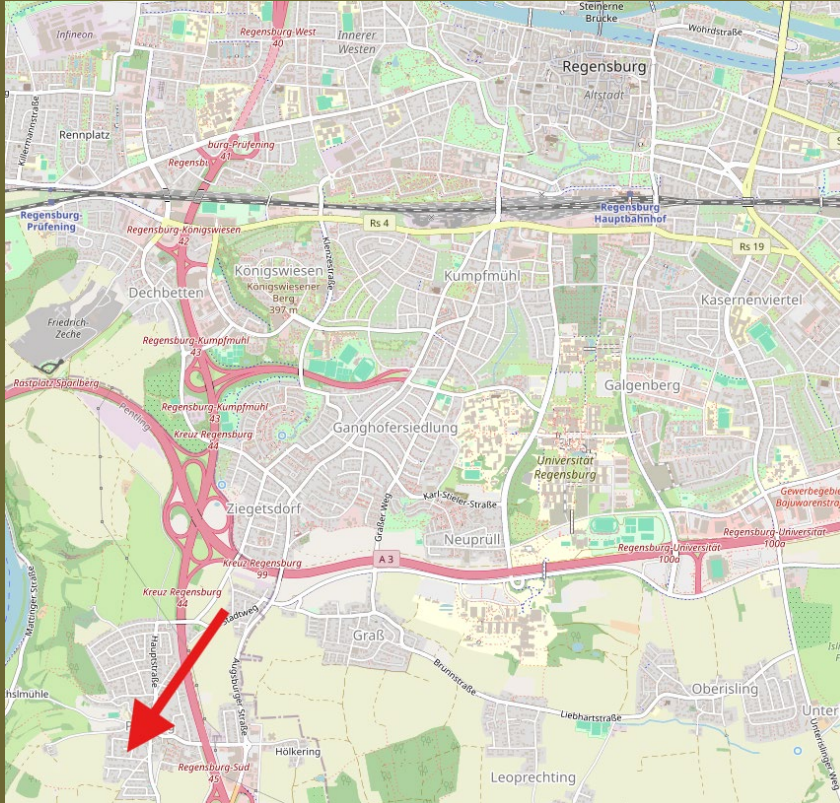
Nachhaltige Energieversorgung

Eine klimafreundliche Wärmepumpe in Kombination mit dem energieeffizienten KfW-55-Standard garantiert nicht nur dauerhaft niedrige Energiekosten, sondern auch ein zukunftssicheres, nachhaltiges und komfortables Wohnen.



LAGE





Das Grundstück liegt in ruhiger, naturnaher Lage im Süden von Pentling – nur wenige Minuten von der Regensburger Innenstadt entfernt. Hier verbindet sich **hohe Lebensqualität im Grünen** mit einer **exzellenten Infrastruktur**: Über die **A93** und die Bundesstraße **B16** ist das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar, der **Hauptbahnhof** liegt nur rund zehn Minuten entfernt – ideal für Pendler.

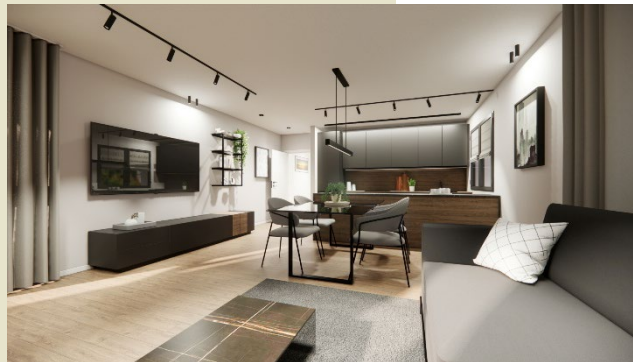
In unmittelbarer Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Auch Nahversorger und Bushaltestellen sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Nähe zur **Universitäts- und Hochschulstadt Regensburg** sorgt nicht nur für kulturelle Vielfalt und eine lebendige Altstadt, sondern auch für Stabilität am Wohnungsmarkt. Regensburg ist einer der stärksten **Wirtschaftsstandorte** Süddeutschlands: Große Arbeitgeber wie BMW, Continental, ams-OSRAM, Infineon und zahlreiche mittelständische Weltmarktführer bieten sichere Arbeitsplätze. Ergänzt wird dies durch das Universitätsklinikum Regensburg sowie die traditionsreichen Kliniken Barmherzige Brüder, St. Hedwig und St. Josef, die überregionale medizinische Kompetenz sichern.

Die Umgebung lädt zudem mit weitläufigen Wiesen, Feldern und Radwegen zu **Sport und Erholung** ein – so entsteht die perfekte Verbindung von **naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und urbanen Möglichkeiten**.

OBJEKT





Diese **umfassend modernisierte Immobilie** in Pentling verbindet **Wohnkomfort**, eine **durchdachte Raumaufteilung** und **energieeffiziente Technik**. Auf Basis eines bestehenden Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1975 entsteht im Rahmen einer hochwertigen Sanierung ein **ansprechendes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten**. Der Altbestand wird auf ein gehobenes Wohnniveau gebracht und auf der Westseite durch einen Anbau erweitert.

Das Gebäude steht auf einem **großzügigen Grundstück mit 927 m² Fläche**. Die acht Wohneinheiten verteilen sich auf mehrere Geschosse und bieten **Wohnflächen zwischen ca. 54 m² und 84 m²** – ideal für alle Lebenssituationen.

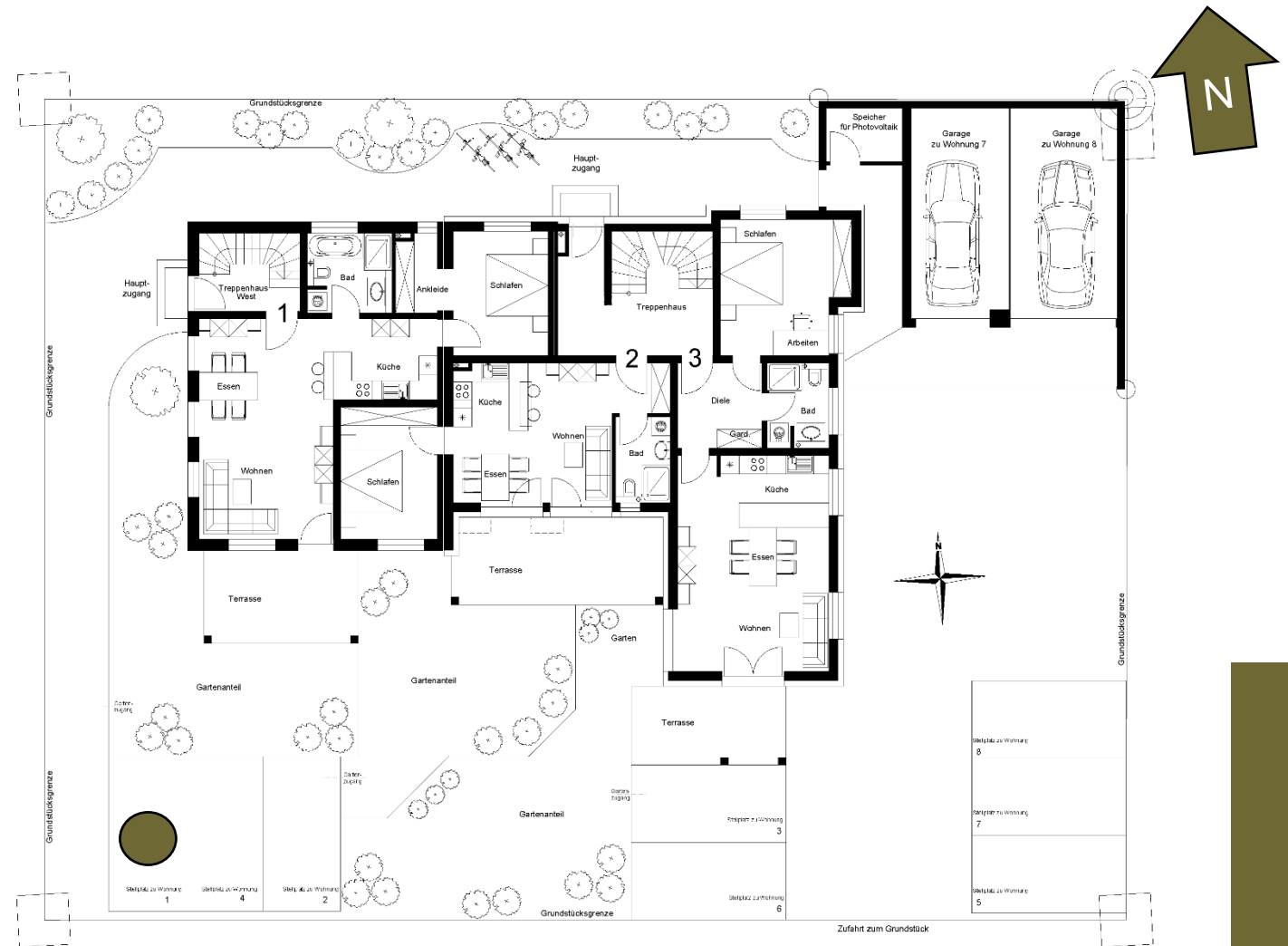
Jede Einheit überzeugt durch **helle Räume, individuelle Grundrisse** und **gehobene Ausstattungsdetails**. Private Außenbereiche wie **Balkone, Terrassen und Gartenanteile** sorgen für zusätzlichen Wohnwert. Zwei Wohneinheiten profitieren von **großzügigen Gartenflächen** – perfekt für Naturliebhaber.

Eine moderne **Wärmepumpe** gewährleistet eine **nachhaltige Energieversorgung**. Der energetische Standard entspricht **KfW-Effizienzhaus-Stufe 55**.

Für die Bewohner stehen **zehn Kfz-Stellplätze**, darunter **zwei Garagenstellplätze**, zur Verfügung. Die **ruhige Lage** in Pentling mit **hervorragender Anbindung an Regensburg** macht das Objekt besonders attraktiv – sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger**.



Frei- flächenplan



Erdgeschoss



Wohnung 1

2 ZKB • Terrasse

69,29 m²





Flächenberechnung

Küche	8,82 m ²
Essen/Wohnen	30,93 m ²
Bad	6,47 m ²
Schlafen	12,31 m ²
Ankleide	3,26 m ²
Terrasse (50%)	7,50 m ²





Wohnung 2

2 ZKB • Terrasse

53,80 m²





Flächenberechnung

Küche/Essen/ Wohnen	26,25 m ²
Bad	4,69 m ²
Schlafen	13,36 m ²
Terrasse (50%)	9,50 m ²

Wohnung 3

2 ZKB • Terrasse

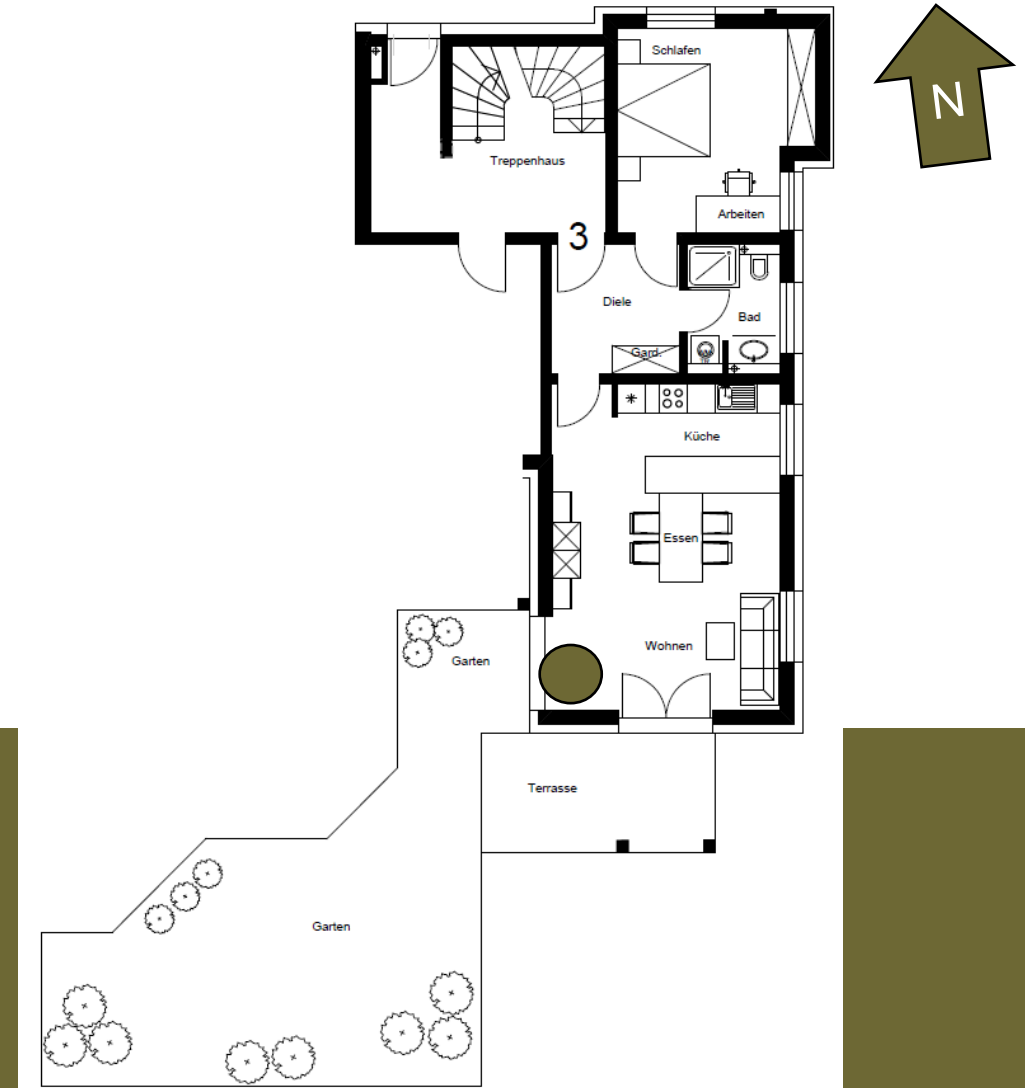
66,63 m²





Flächenberechnung

Diele	7,49 m ²
Küche/Essen/ Wohnen	34,00 m ²
Bad	4,80 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Terrasse (50%)	6,35 m ²



Ober- geschoss



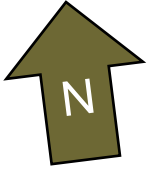


Wohnung

4

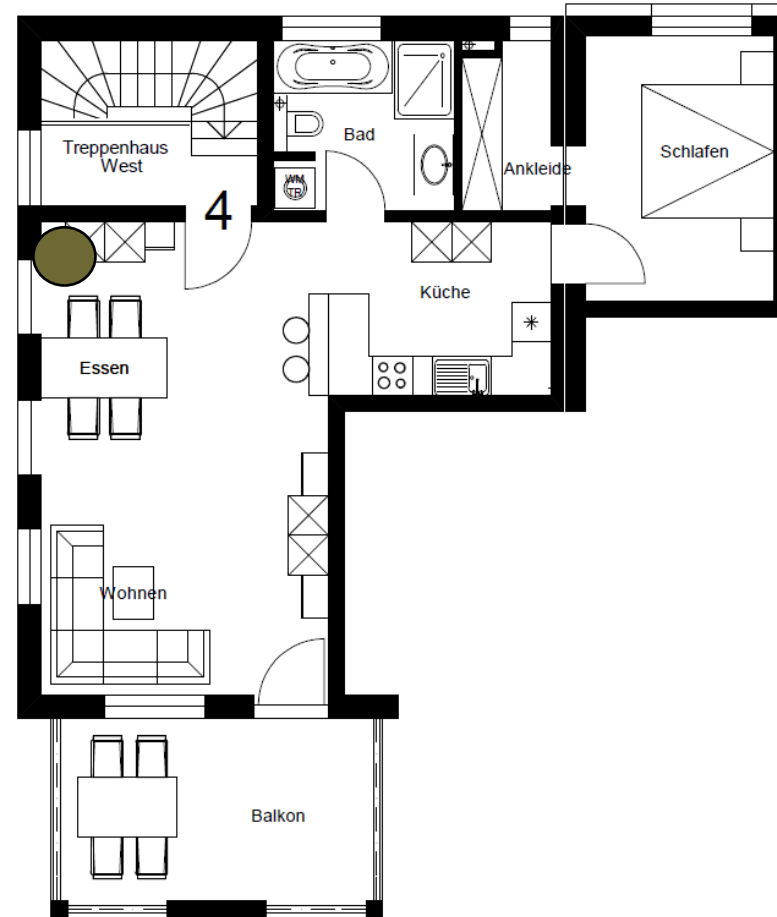
2 ZKB • Balkon

68,68 m²



Flächenberechnung

Küche	8,82 m ²
Essen/Wohnen	30,93 m ²
Bad	6,74 m ²
Schlafen	11,43 m ²
Ankleide	3,26 m ²
Balkon (50%)	7,50 m ²





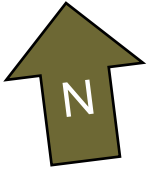
Wohnung

5

2 ZKB • Balkon

61,36 m²





Flächenberechnung

Küche/Essen/ Wohnen	31,64 m ²
Bad	6,86 m ²
Schlafen	13,36 m ²
Balkon (50%)	9,50 m ²



Wohnung 6

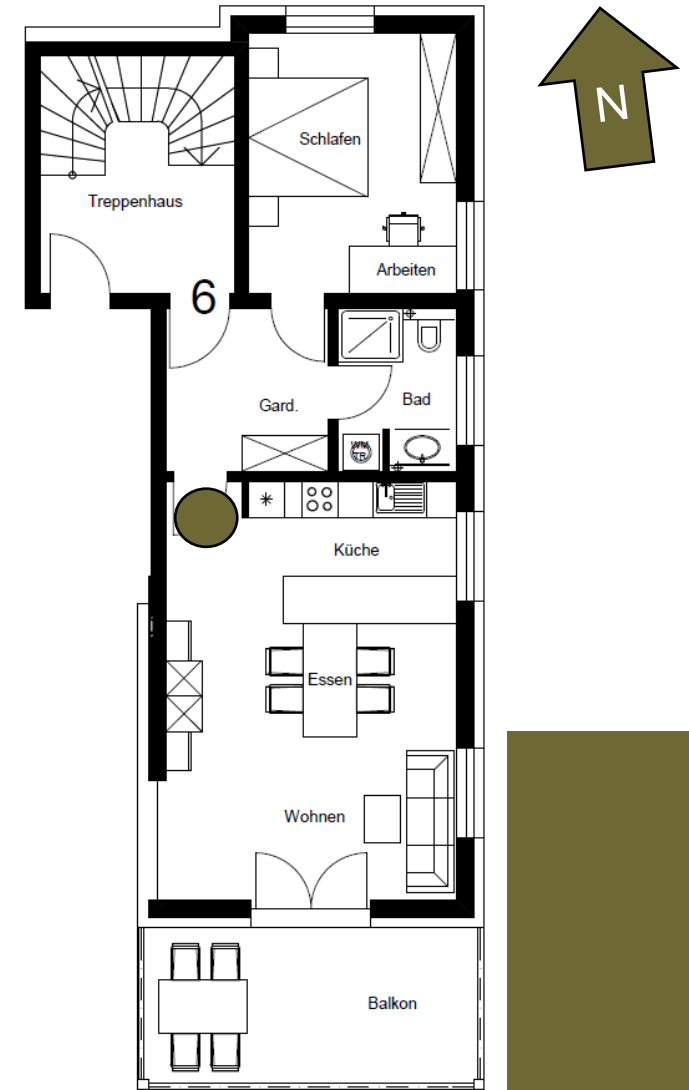
2 ZKB • Balkon

67,89 m²



Flächenberechnung

Diele	7,49 m ²
Küche/Essen/ Wohnen	33,48 m ²
Bad	5,01 m ²
Schlafen	13,99 m ²
Balkon (50%)	7,92 m ²



Dach- geschoss





Wohnung

7

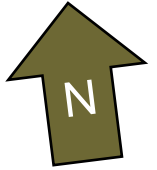
3 ZKB • Balkon

83,73 m²



Flächenberechnung

Diele	7,45 m ²
Küche/Essen/ Wohnen	38,86 m ²
Bad	6,31 m ²
WC	2,12 m ²
Schlafen	10,83 m ²
HW-Raum	2,89 m ²
Arbeiten/Kind	7,77 m ²
Balkon (50%)	7,50 m ²





Wohnung 8

3 ZKB • Dachterrasse

82,85 m²



Flächenberechnung

Küche	10,61 m ²
Essen/Wohnen	25,02 m ²
Bad	5,42 m ²
WC	1,85 m ²
Schlafen	11,39 m ²
Abstellraum	5,30 m ²
Arbeiten/Kind	10,96 m ²
Dachterrasse (50%)	12,30 m ²



GALERIE



Impressionen



Ihre Chance auf ein exklusives Investment in Pentling

8 Wohneinheiten ✓

Gesamtwohnfläche: 554,23 m² ✓

Grundstückgröße: 927 m² ✓

10 Stellplätze ✓

Klimafreundliche Wärmepumpe, hochwertige Ausstattung ✓

Ruhige Lage vor den Toren Regensburgs mit optimaler Anbindung ✓

Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger - dieses kernsanierte Mehrfamilienhaus vereint modernes Wohnen mit langfristigem Wert.

CIC INVEST GMBH

Franz-von-Taxis-Ring 32

93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458

E-Mail: contact@cic-invest.com

www.cic-invest.com



Weitere
Informationen

Objektangaben/Hinweise

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben wurden mit größter Sorgfalt recherchiert und zusammengestellt. Gleichwohl wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität übernommen. Sie ersetzen insbesondere weder eine individuelle Beratung des Interessenten noch eine eigenständige Kundigmachung des Interessenten über den potentiellen Kaufgegenstand. Es bleibt vorbehalten, sämtliche Informationen, Pläne und Angaben jederzeit ohne vorherige Ankündigung zu ändern oder zu ergänzen. Maßgeblich sind allein die vertraglich vereinbarten Inhalte gemäß notariell beurkundetem Kaufvertrag.

Dieses Exposé stellt weder ein rechtsverbindliches Angebot noch eine Beschaffenheitsvereinbarung oder eine irgendwie geartete Garantie dar. Sämtliche Abbildungen, Visualisierungen, Fotografien, Texte sowie grafische Darstellungen dienen ausschließlich der unverbindlichen Veranschaulichung und bilden die kreative Interpretation des Illustrators ab. Die dargestellten Grundrisse können von der endgültigen Ausführungsplanung abweichen, sind unter Umständen nicht maßstabsgetreu und folglich nicht als verbindliche Basis für die Möblierungs- oder Einrichtungsplanung geeignet. Möbel, Küchen- und Sanitäreinbauten, Einrichtungsgegenstände sowie sonstige Ausstattungen innerhalb der Visualisierungen sind beispielhaft und nicht Bestandteil des Leistungsumfangs, sofern sie nicht ausdrücklich im notariellen Kaufvertrag aufgeführt sind. Die Interior-Visualisierungen und Grundrissvarianten basieren auf dem Planungsstand Juni 2025. Änderungen infolge behördlicher Vorgaben, technischer Weiterentwicklungen oder architektonischer Optimierungen bleiben vorbehalten. Jegliche Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die aus der Nutzung der in diesem Exposé enthaltenen Informationen entstehen, ist – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen.

CIC INVEST GMBH

Franz-von-Taxis-Ring 32

93049 Regensburg

Telefon: +49 151 20540927 / +49 941 83097458

E-Mail: contact@cic-invest.com

www.cic-invest.com



Weitere
Informationen