

Kernsanierte 2-Zimmer-Garten-Wohnung nahe Regensburg

Wohnung 2

Dahlienweg 6
93080 Pentling

- Bis zu 150.000 € KfW-Darlehen*
- Bis zu 60.000 € Tilgungszuschuss*
- Exklusiver Küchengutschein

INVEST

*Die konkreten Konditionen sind abhängig vom jeweiligen Förderprogramm und den individuellen Voraussetzungen.

HIGH-LIGHTS



Individueller Grundriss mit Charakter

Durchdachtes Wohnkonzept mit offenem Wohn- und Essbereich, Küche, Schlafzimmer und Bad.

Privater Außenbereich

Die Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Zugang zum eigenen Gartenanteil – ideal zum Entspannen und für den Alltag im Freien.

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.







Eckdaten

Wohnfläche	Nutzfläche	Gesamtfläche	Etage
ca. 54 m²	**ca. 18 m²**	**ca. 72 m²**	**Erdgeschoss**
Anzahl Zimmer	**Terasse**	**Fertigstellung**	**Anzahl Stellplätze**
2	✓	**vsl. Herbst 2027**	**1 (15.000 €)**
Heizungsart	**Energieeffizienklasse**	**Endenergiebedarf**	**Energieausweis gültig bis**
Luft-Wasser-Wärmepumpe	**A+**	**16,6 kWh/(m²·a)**	**19.03.2036**
Baujahr	**Kernsanierung**	**Zustand**	
1975	**2026/2027**	**Erstbezug nach Kernsanierung**	
Kaufpreis	**Kaufpreis inkl. Stellplatz**	**Hausgeld**	
369.000,00 €	**384.000,00 €**	**255,00 €**	

OBJEKT-BESCHREIBUNG



INVEST

OBJEKT

Ein bestehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 wird umfassend modernisiert und durch einen Westanbau zu einem ansprechenden Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten erweitert. Das großzügige Grundstück in Pentling umfasst 927 m². **Fertigstellung voraussichtlich Herbst 2027.**

Wohnung 2 überzeugt durch helle Räume, einem individuellen Grundriss und gehobenen Ausstattungsdetails. Ein privater Außenbereich **- Terrasse mit Zugang zum eigenen Gartenanteil -** sorgt für zusätzlichen Wohnwert.

Eine moderne Wärmepumpe gewährleistet eine **nachhaltige und kostenbewusste Energieversorgung**. Der energetische Standard entspricht KfW-Effizienzhaus 55 – ein klarer Vorteil für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Wohnung 2 steht ein Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung, der dem Freiflächenplan am Ende des Exposés entnommen werden kann.
Die ruhige Lage in Pentling mit hervorragender Anbindung an Regensburg macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei Bedarf bei der Finanzierung des Kaufpreises:

Für die Finanzierung kann ein KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € genutzt werden. Der Zinssatz liegt bei 2,94 %. Bei Erfüllung der Fördervoraussetzungen kann ein Tilgungszuschuss von bis zu 60.000 € gewährt werden, wodurch sich die effektiv zurückzuzahlende Darlehenssumme entsprechend reduziert.

Hinweis: Die Konditionen sind abhängig von Programm, Antragstellung und individuellen Voraussetzungen.

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 Hauptbahnhofliegt 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 für kulturelle Vielfalt und Stabilität am Wohnungsmarkt. Besonders hervorzuheben ist die lebendige Altstadt, die mit ihrem einzigartigen Flair das Stadtbild prägt. Zudem ist **Regensburg 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.

Ausstattung

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Elektrische Rolläden
- Massive Bauweise
- Kunststofffenster mit dreifacher Wärmeschutzverglasung
- Parkettboden in Eichenoptik
- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Separates Kellerabteil pro Wohnung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Leerrohrvorbereitung für E-Ladestationen (Wallbox) an Stellplätzen
- Video-Gegensprechanlage mit Farbmonitor, Türöffner und Klingeltaster

Exklusiver **Küchengutschein in Höhe von 3.000 €** bei Küchen Spannrad in Langquaid.
Dazu gibt es 5% Rabatt des Küchenhauses.

Flächenberechnung

Küche/Essen/Wohnen	26,25 m²
Bad	4,69 m²
Schlafen	13,36 m²
Terrasse (50 %)	9,50 m²

Sonstige Angaben

Gerne stehen wir Ihnen mit **weiterer Beratung und Besichtigungsterminen** jederziet zur Verfügung.
Bitte kontaktieren Sie uns bei Fragen direkt über contact@cic-invest.com oder +49 941 83097458

Weitere Wohnungen die zum Verkauf angeboten werden:

Wohnung 1
Kaufpreis: 459.000 €
+ 15.000 € für Stellplatz
Etage: EG
Zimmer: 2
Größe: 69,29 m²

Wohnung 3
Kaufpreis: 439.000 €
+ 15.000 € für Stellplatz
Etage: EG
Zimmer: 2
Größe: 66,63 m²

Wohnung 4
Kaufpreis: 449.000 €
+ 15.000 € für Stellplatz
Etage: OG
Zimmer: 2
Größe: 68,68 m²

Wohnung 7
Kaufpreis: 584.000 €
+ 35.000 € für Stellplatz
Etage: DG
Zimmer: 3
Größe: 68,68 m²

IMPRESSIONEN



INVEST



Garten



offener Wohn- und Essbereich mit Blick in den Garten Ansicht 1

INVEST 11



offener Wohn- und Essbereich & Küche Ansicht 2



offener Wohn- und Essbereich & Küche Ansicht 3



Schlafzimmer Ansicht 1



Schlafzimmer Ansicht 2

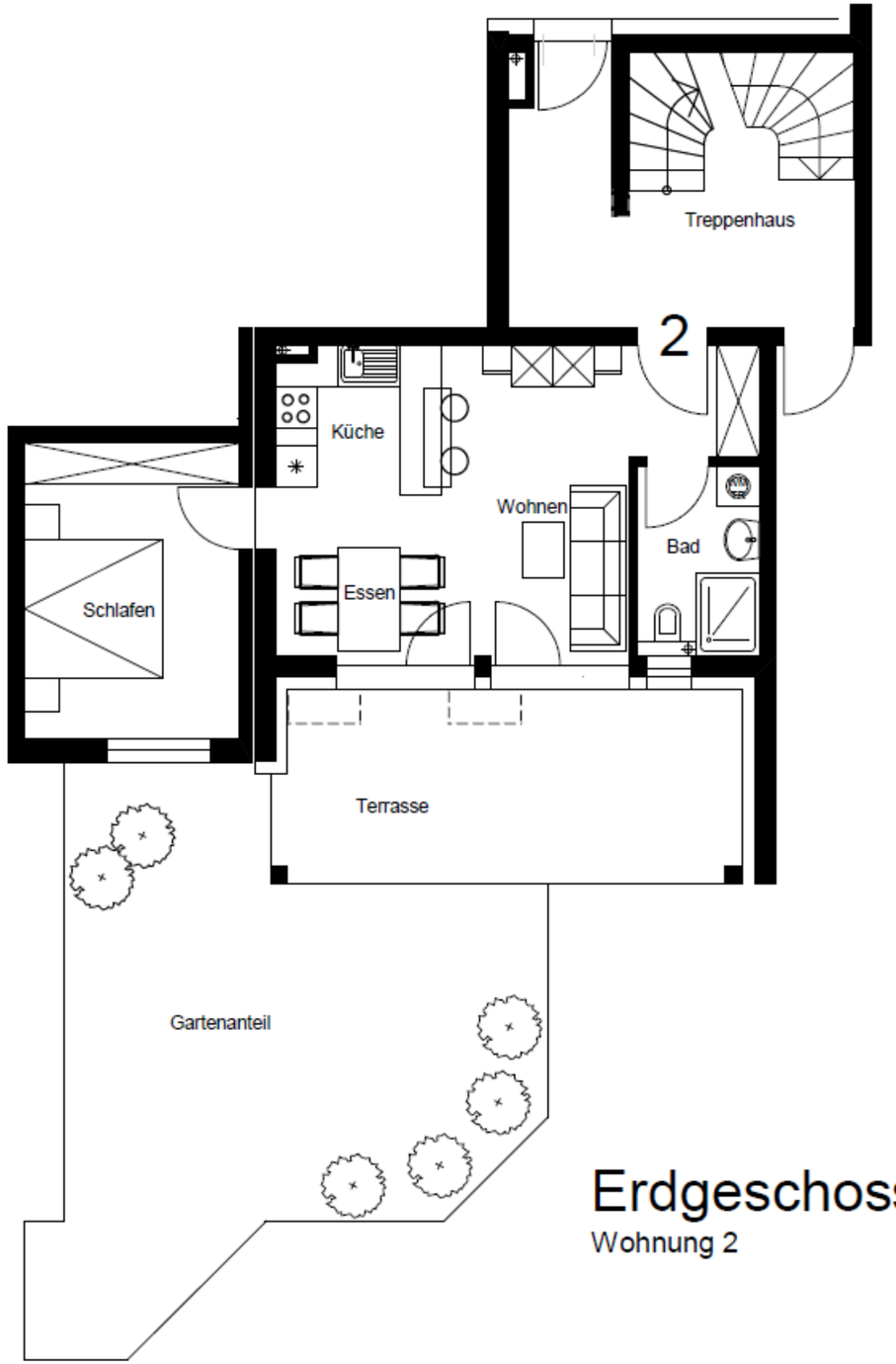


Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2

Grundriss
Wohnung 2



Erdgeschoss
Wohnung 2

Norden

INVEST

Grundriss
Erdgeschoss

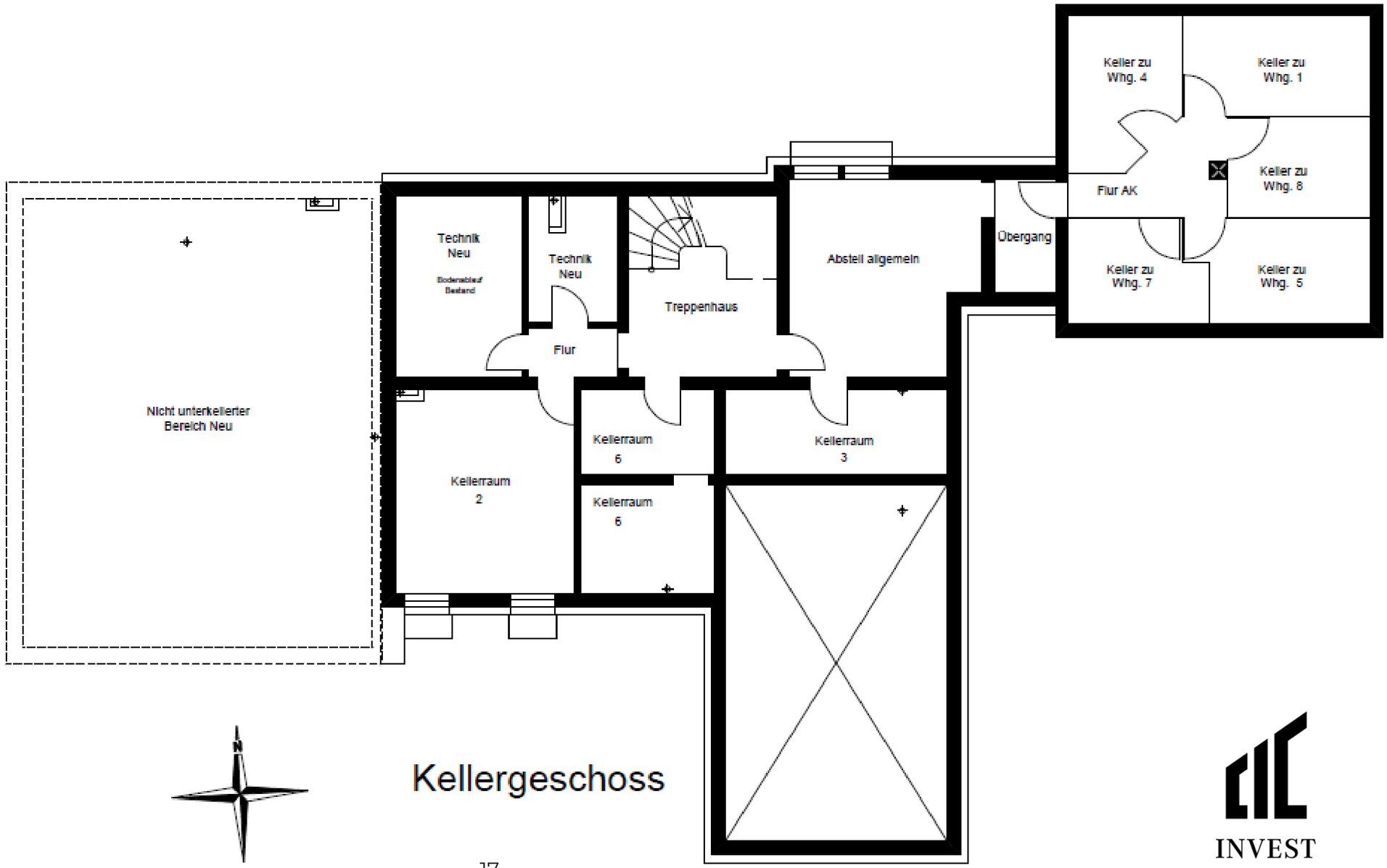


Norden

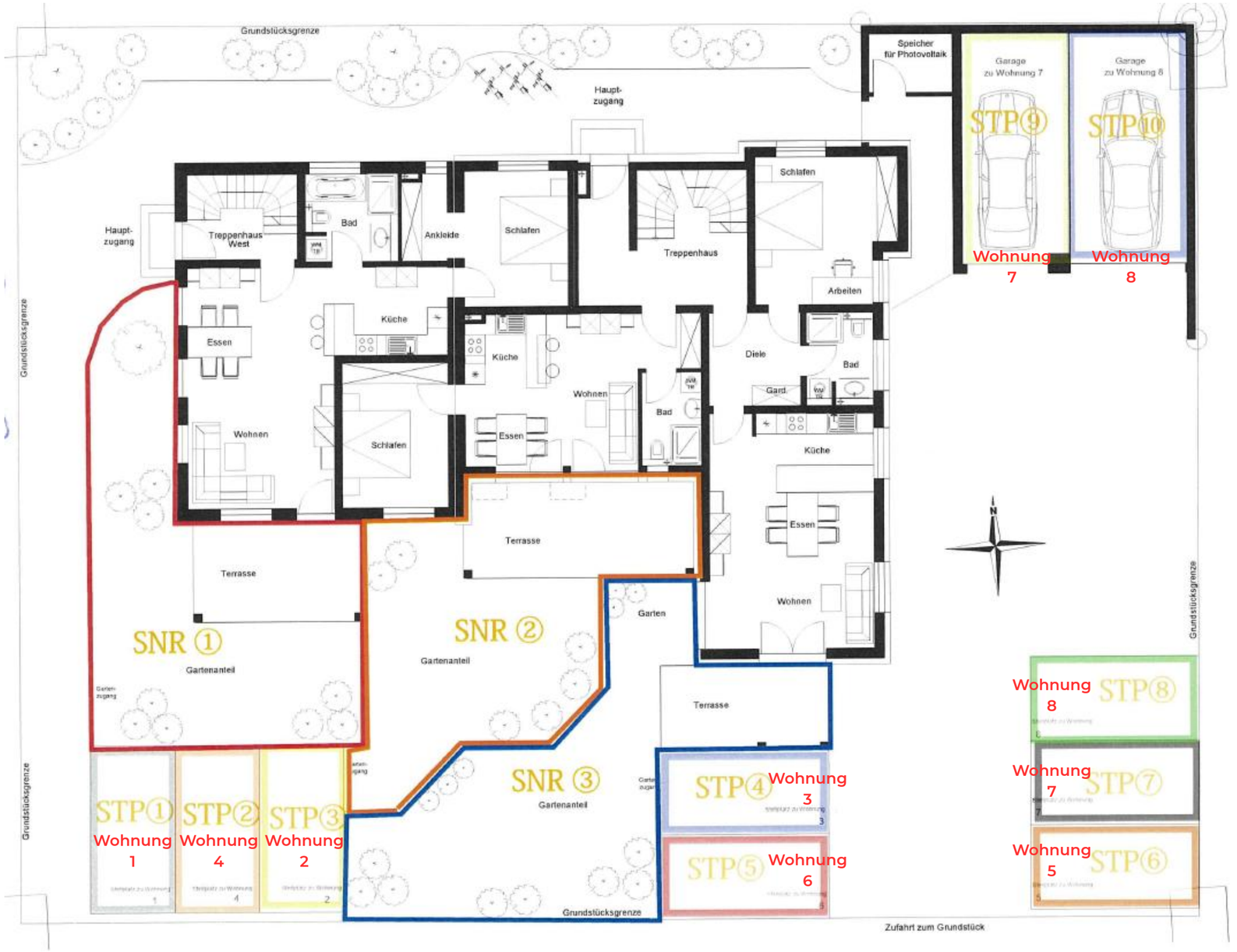
DAHLIENWEG 6 // 93080 PENTLING

INVEST

Grundriss
Keller-
geschoss



Freiflächen-plan



INVEST

Disclaimer

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. Der Bauträger behält sich ausdrücklich vor, 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. Angaben zu Fördermöglichkeiten (KFW etc.) sowie steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten (Sonderabschreibungen etc.) sind ebenfalls unverbindlich und ohne Anspruch auf Aktualität und Realisierbarkeit im jeweiligen Einzelfall. Über etwaige Fördermöglichkeiten und/oder etwaige steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten hat sich der Interessent in jedem Falle eigenständig kundig zu machen oder von entsprechend qualifizierten Personen (KFW-Berater, Steuerberater etc.) individuell beraten zu lassen. 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

INVEST