Pentling

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

***Property ID: 25119014***

**PURCHASE PRICE:** 185.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 42,5 m² • **ROOMS:** 2

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25119014 |
| Living Space | ca. 42,5 m² |
| Floor | 3 |
| Rooms | 2 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2012 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 185.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 13.04.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 119.00 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 2012 |

Property ID: 25119014 - 93080 Pentling

# The property

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# The property

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# The property

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

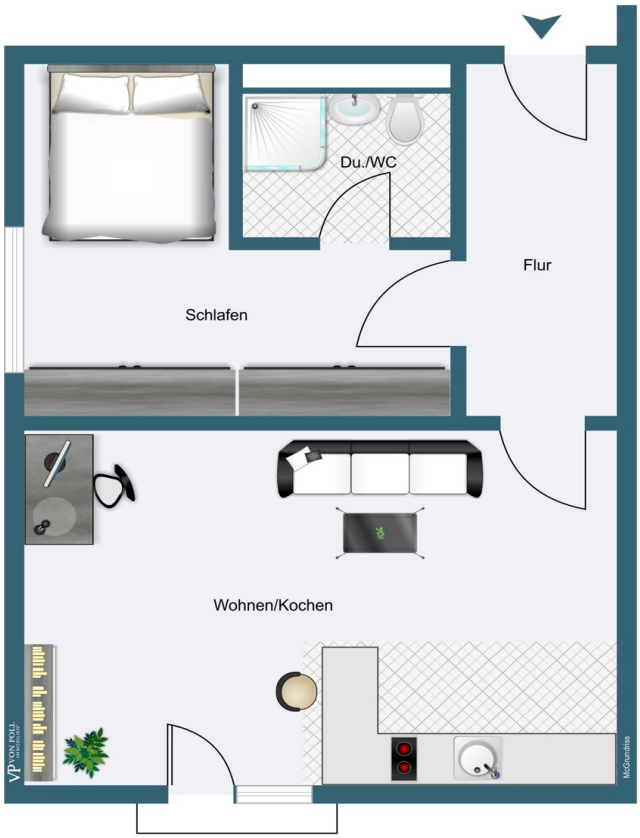
# The property

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# The property

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# A first impression

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. 42,5?m² 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 Einbauschrank – 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.

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# Details of amenities

Ausstattungsdetails auf einen Blick:
- Ca. 43?m² 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.

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# All about the location

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.

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.4.2033. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Property ID: 25119014 - 93080 Pentling**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11  Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com