



## MFH in bester Wohnlage in Pentling für Kapitalanleger

 143399159#PSAcTk

Objektnummer

 1979

Baujahr

 527 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 1.206 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 19

Zimmer

## Die Immobilie

Das MFH wurde 1979 errichtet und ist in 8 Wohnungen aufgeteilt mit jeweiligen Kellerräumen und einem Garagengebäude mit 4 Garagen, Stellplätzen davor und weiteren 7 Stellplätzen. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand. Die Fenster wurden vor ein paar Jahren getauscht als der Vollwärmeschutz am Gebäude angebracht wurde.

Auf dem Dach wurde 2009 eine Photovoltaikanlage mit 17,1 KW Leistung installiert. Die Einspeisevergütung beträgt 43 Cent/KW und erwirtschaftete 2022 einen Betrag von 8744,-. Die Einspeisung ist in der Mietzahlung bereits inkludiert. Die Nettajahresmiete beträgt demnach ohne Einspeisevergütung derzeit 64575,-.

## Flächen

Wohnfläche	<b>527 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>1.206 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>19</b>
Etagen	<b>3</b>
Einliegerwohnung	<b>ja</b>
Stellplätze	<b>6</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>6</b>
Garagenstellplätze	<b>4</b>
Balkone	<b>6</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1979</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2009</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Dachform	<b>Satteldach</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

zurzeit vermietet	<b>ja</b>
Denkmalschutz	<b>nein</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>nein</b>

## Ausstattung

Befuerung	<b>Öl</b>
-----------	-----------

✓ Einliegerwohnung

## Lage & Infrastruktur

Die Gemeinde Pentling entstand nach der Gebietsreform 1972 und 1978 aus den Gemeinden Neudorf, Hohengebraching, Matting, Graßfing, Großberg sowie Poign und Seedorf. Seitdem hat sich Pentling zu einer wunderschönen Stadt entwickelt, die heute mit mehr als 7.000 Einwohnern zu den 41 größten Städten der Region Regensburg zählt.

Pentling hat eine lange und reiche Geschichte. Aus der Bronzezeit sind uns viele Grabhügel bekannt. Die Römer haben ihre Spuren hinterlassen. Die Geschichte der Stadt ist eng mit dem Kloster St. Emmeram verbunden. Sehenswerte Schätze bieten die örtlichen Kirchen und Kapellen sowie die Wallfahrtskirche Hohengebraching.

Schon das Wappen zeigt die Vergangenheit unseres Landes. Das Rot und Silber des Schildes stellt die alte Burg von Pentling dar, die mit einem goldenen Gürtel geschmückt ist, der an die historischen römischen Straßen erinnert, die auf dem Höhepunkt des Römischen Reiches durch unser Land führten. Eine wichtige historische Verbindung mit dem Kloster St. Emmeram sollte nicht übersehen werden und findet seinen Platz in den historischen Wahrzeichen der Stadt und der bemerkenswerten silbernen Lilie vor dem schwarzen Hintergrund. Pentling liegt am südlichen Stadtrand von Regensburg, in der Nähe von Universität und Krankenhäusern. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von mehr als 32 Quadratkilometern. Große Teile sind bewaldet und liegen in Natur- oder Landschaftsschutzgebieten. Der Kaiser- und Königsweg, der Deutsche Lindenweg, der Barockturm, der Jakobsweg, die Donau – ein Radfernweg von Ulm nach Wien, sowie der Jurasteig-Wanderweg führen durch die Gemeinde. Aufgrund der hohen Nachfrage wird der öffentliche Nahverkehr stetig ausgebaut, Busverbindungen und Radwege ausgebaut.

Verkehrsgünstige Lage an den Bundesautobahnen A3 Nürnberg - Passau, A93 München - Hof und der Bundesstraße 16. Durch die Stadt verlaufen die Bundeswasserstraße Donau (Rhein-Main-Donau-Kanal) und die Bahnstrecke Ingolstadt – Regensburg. Die Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind innerhalb einer Stunde erreichbar. In kurzer Zeit die Landestelle des Regionalflughafens Straubing. Bahnhof und Schiffsanlegestelle sind in Regensburg. Fast alle Stadtteile sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Pentling City ist eine schnelllebige Gemeinde. Die Stadt hat in den Regionen Großberg, Graßfing, Neudorf, Hohengebraching und Niedergerbraching ein großes Glasfasernetz aufgebaut und den höchsten technologischen Entwicklungsstand erreicht. Mit dieser Maßnahme werden die Breitbandziele des Bundes und der Länder im ländlichen Raum vollständig erreicht. Für Bürger und Unternehmen steht Highspeed-Internet zur Verfügung, das man sonst nur in den Metropolen verfügbar ist.

Das Leben in Pentling ist für junge Familien ebenso angenehm wie für Senioren. Die Bürger finden vor Ort eine gute Nahversorgung z.B. durch die örtlichen Lebensmittelgeschäfte, regionale Hofverkäufe, Ärzte und Gewerbetreibende. Sieben örtliche, freiwillige Feuerwehren sind für die Sicherheit der Mitbürger verantwortlich.

Lage/Gebiet

**Wohngebiet**

## Preise

Kaufpreis	<b>1.999.999 €</b>
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	<b>4.155 €</b>
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	<b>nein</b>
Käuferprovision	<b>3,57%</b>
Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr	<b>73.320 €</b>
Außenstellplatzkaufpreis	<b>24.500 €</b>
Stellplatzkaufpreis (Garage)	<b>36.000 €</b>

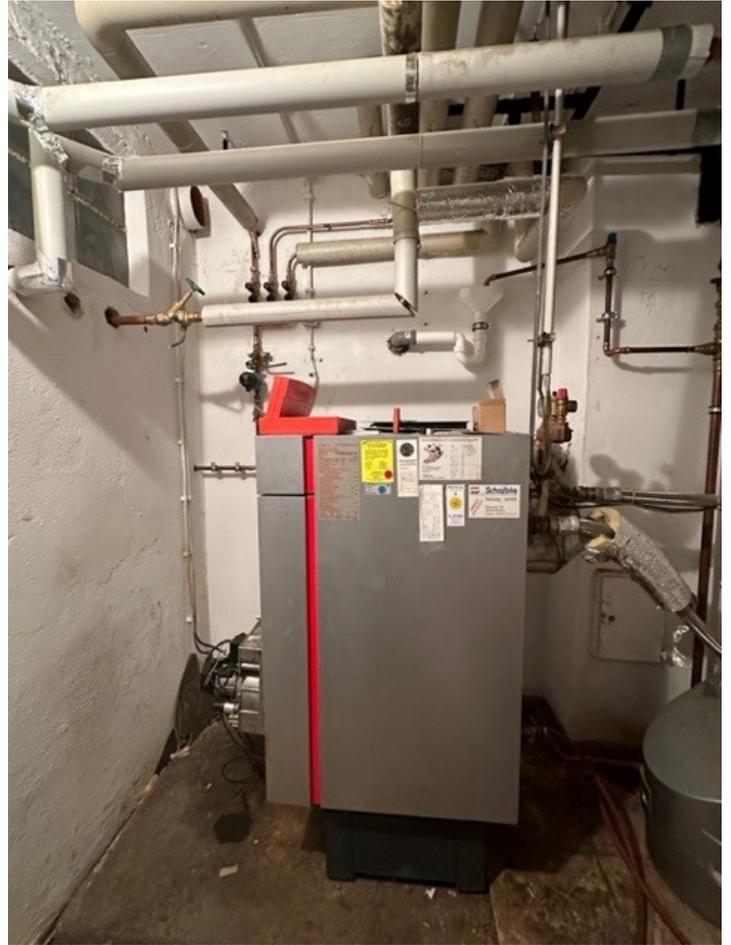
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>09.06.2030</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>70,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1979</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>10.06.2020</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen











## Grundrisse







## Kontakt

Fraunholz Marco



Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**

E-Mail **office@immobilien24plus.de**

Mobil **+49 173 9163372**