Regensburg

# Réservé - Immeuble d'appartements bien entretenu avec jardin idyllique dans une impasse tranquille !

*CODE DU BIEN: 25119037*



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 290 $m^2$ • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 $m^2$

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25119037 |
| Surface habitable | ca. 290 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 10 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 4 |
| Année de construction | 1994 |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 495.000 EUR |
| Type de bien | Maison multifamiliale |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Modernisé |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 17.04.2035 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 96.7 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1994 |

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

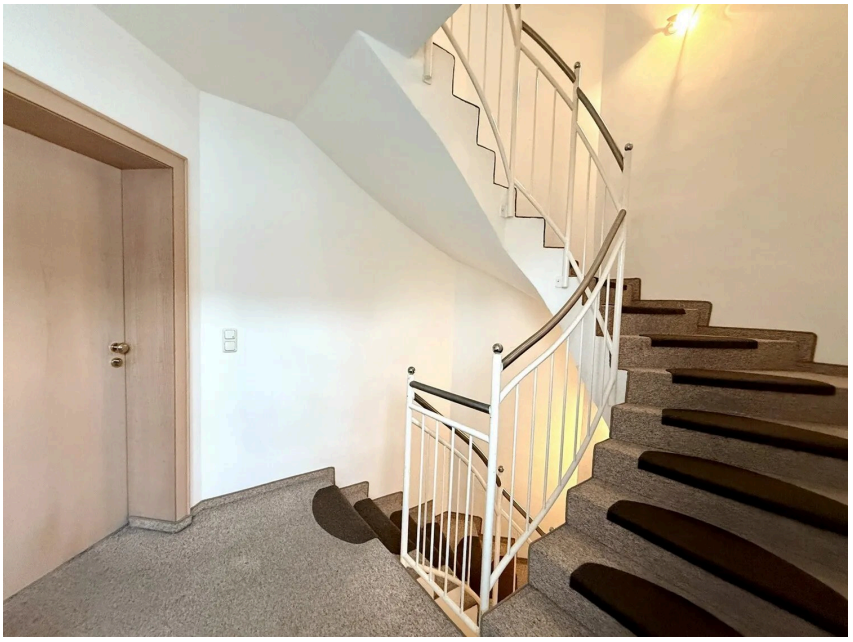
# La propriété

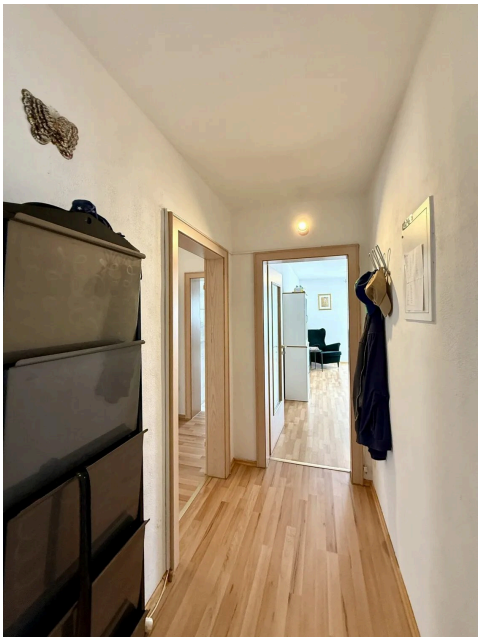




CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

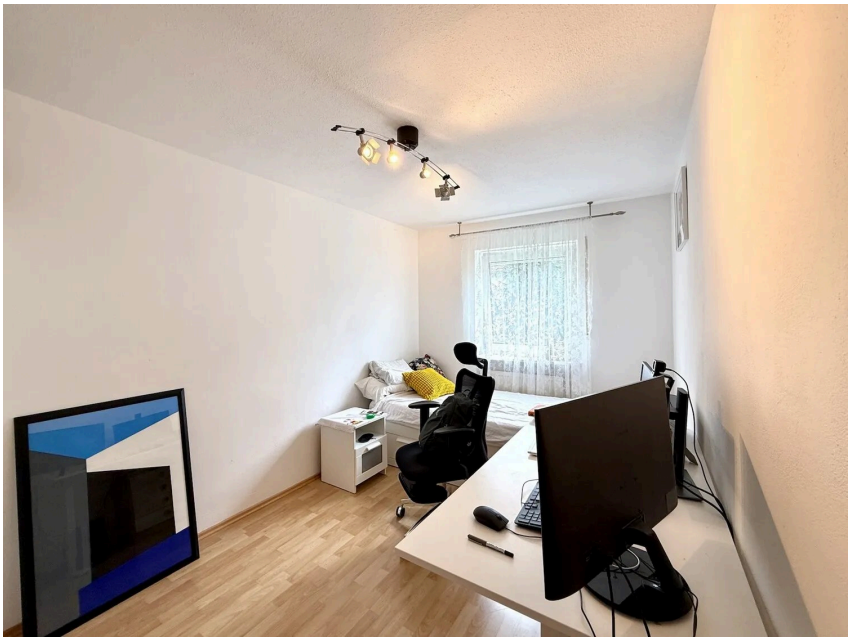
# La propriété

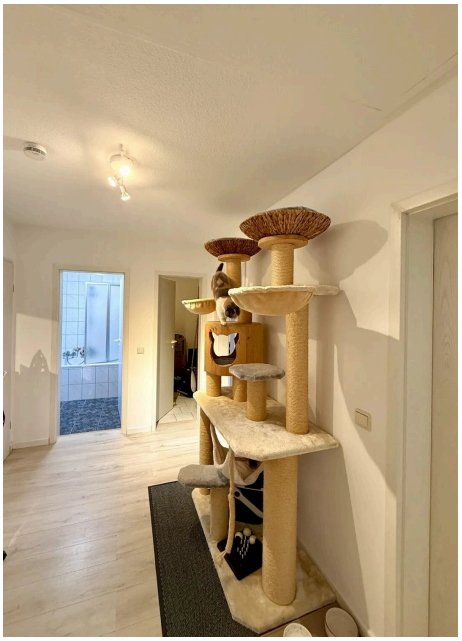




CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété





CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# La propriété

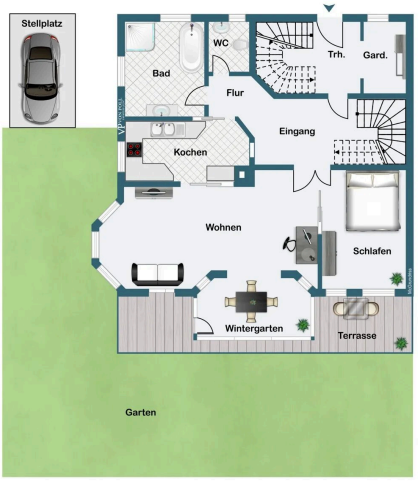




CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

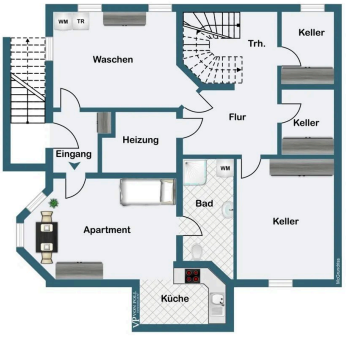
# La propriété





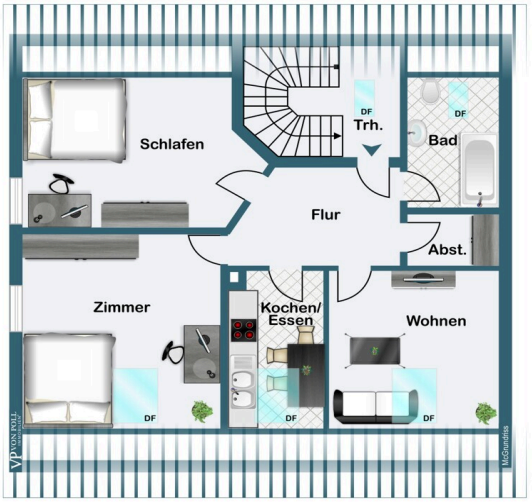
CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

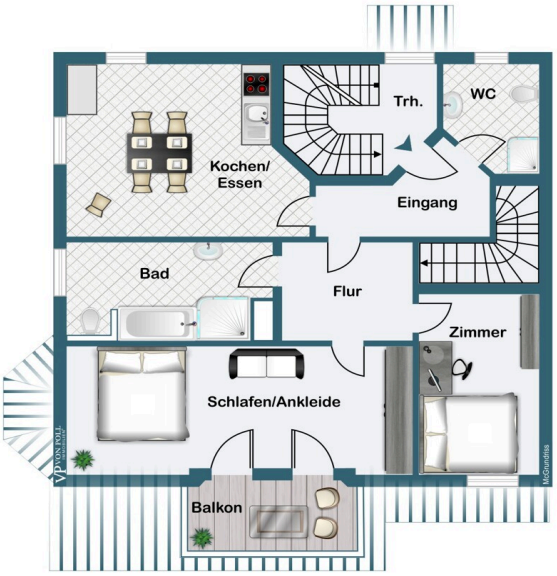
# La propriété



CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Plans d'étage




Trh.
WC
Kochen/
Essen
Eingang
Bad
Flur
Zimmer
Schlafen/Ankleide
Balkon









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Une première impression

Dieses gepflegte und modernisierte Mehrfamilienhaus präsentiert sich als charmante Wohnimmobilie mit drei großzügigen Wohneinheiten, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugen.

Kapitalanlage oder Eigenbedarf - flexible Nutzungsmöglichkeiten:
Das Mehrfamilienhaus ist vollständig an ein sehr gutes und zuverlässiges Mieterklientel vermietet und erwirtschaftet jährliche Nettokaltmieteinnahmen von rund 39.000 €. Damit bietet es eine solide und nachhaltige Rendite, die das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage macht.
Darüber hinaus eröffnet die Aufteilung in vier Wohneinheiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als reine Anlageimmobilie, als Mehrgenerationenhaus oder für den teilweisen Eigenbedarf - beispielsweise durch die Eigennutzung einer Wohnung bei gleichzeitiger Weitervermietung der übrigen Einheiten. Auch die Verbindung einzelner Etagen zu größeren Wohneinheiten ist flexibel realisierbar.
Diese Kombination aus gesicherter Vermietungssituation, attraktiven Einnahmen und individueller Nutzungsmöglichkeit macht die Immobilie besonders interessant - sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über insgesamt ca. 300 m² Wohnfläche, die sich auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss verteilt. Jede Wohnung bietet eine individuelle Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und hochwertige Ausstattungsdetails wie Laminatböden in Holzoptik, große Fensterflächen und Einbauküchen. Ergänzend stehen praktische Abstellräume, Gäste-WCs sowie moderne Tageslichtbäder mit Badewannen und Duschen zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist der große, liebevoll gepflegte Garten, der von der Erdgeschosswohnung direkt zugänglich ist und mit viel Grün und Privatsphäre überzeugt. Hier lässt sich ein idyllisches Refugium für die ganze Familie gestalten.
Zum Haus gehören zudem eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz davor, die für komfortables Parken sorgen.
Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr - eine ideale Umgebung für Familien. Ein weiterer Pluspunkt: In unmittelbarer Nähe befindet sich ein schöner Kinderspielplatz, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Gepflegtes Treppenhaus:
Das helle und gepflegte Treppenhaus unterstreicht den soliden Gesamteindruck des Hauses. Der Boden ist mit Teppich belegt und sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Der geschmiedete Handlauf verleiht eine elegante Note, und in den Zwischenbereichen ist ausreichend Platz für eine kleine Schuhgarderobe oder praktische Ablagen. Im Untergeschoss stehen den Bewohnern zudem ein

gemeinsamer Trockenraum sowie die einzelnen Kellerabteile zur Verfügung - ideal für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Erdgeschosswohnung mit Wintergarten, zwei Terrassen und gepflegtem Garten:

Diese großzügige Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein besonderes Wohnambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie eine weitläufige Diele, die nicht nur Platz für eine Garderobe, sondern auch für zusätzliche Wohnideen bietet.
Der offene Wohn-, Arbeits- und Essbereich ist das Herzstück dieser Wohnung: Der verglaste Wintergarten bietet einen traumhaften Platz für den Essbereich und eröffnet den Blick in den gepflegten Garten. Im Erker des Hauses befindet sich der gemütliche Wohnbereich, umgeben von zahlreichen Fenstern, die den Raum mit Licht durchfluten. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse mit Markise, die an warmen Tagen angenehmen Sonnenschutz bietet.
Die hochwertige Einbauküche mit allen technischen Geräten fügt sich perfekt in den Grundriss ein und wird durch charmante Rundbogenfenster zur Diele hin stilvoll ergänzt.
Auch das Badezimmer beeindruckt: eine freistehende Badewanne, eine große Glasdusche, ein breiter Waschtisch mit Unterbauschrank sowie Tageslicht schaffen eine moderne Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein separates Gäste-WC.
Das Schlafzimmer ist ruhig zum Garten ausgerichtet und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Von hier aus haben Sie zudem Zugang zu einer zweiten, offenen Terrasse - ein weiteres Highlight dieser besonderen Wohnung.
Die Böden sind in einem dunklen Laminat in Holzoptik gehalten, der den Räumen Wärme und Eleganz verleiht. Gemeinsam mit den hellen Flächen entsteht ein harmonisches und stilvolles Gesamtbild.

Wohnung im 1. Obergeschoss - lichtdurchflutet & mit sonniger Dachterrasse:
Diese Wohnung verbindet ein helles, freundliches Ambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung - ideal für alle, die Großzügigkeit und Wohnkomfort schätzen.
Bereits die einladende Diele sorgt für einen besonderen Empfang. Hier ist nicht nur reichlich Platz für eine Garderobe, sondern auch für individuelle Möbelstücke, die dem Entrée eine persönliche Note verleihen.
Die große Küche mit moderner Einbauküche und allen technischen Geräten ist ein wahrer Lebensmittelpunkt. Viel Raum für einen großzügigen Essbereich und die zahlreichen Fenster, die den ganzen Tag über Sonnenlicht hereinlassen, schaffen eine warme und wohnliche Atmosphäre - perfekt für gesellige Stunden mit Familie oder Freunden.
Über eine weitere Diele öffnet sich der weitläufige Wohnbereich, der optional auch als kombinierter Schlafbereich gestaltet werden kann. Bodentiefe Fenster und Balkontüren führen hinaus auf die traumhafte, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse. Hier genießt man einen wunderbaren Blick in den grünen Garten und die umliegende Nachbarschaft. Mit individueller Bepflanzung lässt sich ein wahres Paradies zum Entspannen und Wohlfühlen schaffen - ein Platz, an dem man Sommerabende in vollen Zügen auskosten kann.
Ein weiteres Highlight ist das zusätzliche Zimmer, das sich ideal als Arbeitsbereich, Kinderzimmer oder kreativer Rückzugsort nutzen lässt. Ein separates Gäste-Bad

rundet das Raumangebot ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Dachgeschosswohnung - Licht, Raum und Gemütlichkeit unter dem Dach:
Die Dachgeschosswohnung präsent Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Gartenidylle und Garage in ruhiger Stichstraßeiert sich mit einem hochwertigen Laminatboden in Holzoptik, der den Räumen eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht. Schon beim Betreten fällt die großzügige Diele auf, die viel Platz für Garderobe und eine individuelle Gestaltung bietet.
Das Schlafzimmer bietet ausreichend Raum für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank - ein Rückzugsort zum Wohlfühlen. Ergänzt wird es durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz zur individuellen Einrichtung und lädt zum Entspannen oder zu geselligen Abenden ein.
Besonders hell wirkt die Wohnung durch die zahlreichen Dachfenster, die in jedem Raum für reichlich Tageslicht sorgen. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen gemütlichen Essbereich unter der charmanten Dachschräge.
Auch das Badezimmer überzeugt: Helles Tageslicht fällt durch das Dachfenster, die Badewanne mit Duschmöglichkeit und das zeitlose Fliesendesign schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Ein praktischer Abstellraum rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Souterrain-Appartement - kompakt, praktisch und mit eigenem Eingang:

Dieses charmante Appartement im Souterrain bietet mit ca. 35 m² Wohnfläche alles, was man für komfortables Wohnen benötigt. Der eigene Eingang sorgt für Unabhängigkeit und Privatsphäre - ein Detail, das besonders bei Studenten, Singles oder Berufspendlern sehr geschätzt wird.
Der Eingangsbereich verfügt über eine Diele mit Platz für eine Garderobe, sodass Schuhe und Jacken ordentlich verstaut werden können. Der Wohn- und Schlafbereich ist großzügig geschnitten und mit einem ansprechenden anthrazitfarbenen Laminatboden ausgestattet. Hier findet sich neben dem gemütlichen Schlaf- und Wohnbereich auch ausreichend Raum für einen kleinen Arbeitsplatz. Trotz der Souterrain-Lage sorgen die Fenster für angenehmes Tageslicht.
Das Badezimmer ist mit einer Dusche und zeitlosen Fliesen ausgestattet, sodass es sich neutral und modern präsentiert. Die Küche ist mit einer Einbauküche versehen und rundet das Angebot dieser praktisch durchdachten Einheit ab.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 04.10.2025 um 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Détails des commodités

Attraktive Kapitalanlage mit Flexibilität:
Das Haus ist vollständig an ein sehr gutes Mieterklientel vermietet und erzielt jährliche Nettokaltmieteinnahmen von ca. 39.000 €. Damit eignet es sich hervorragend als Kapitalanlage mit solider Rendite. Gleichzeitig bietet die Aufteilung in vier Wohneinheiten flexible Optionen – vom teilweisen Eigenbedarf bis zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus.
Das Mehrfamilienhaus überzeugt auch in energetischer Hinsicht. Der aktuelle Bedarfsausweis weist sehr gute Werte aus – Energieeffizienzklasse C mit einem Bedarf von 96,7 kWh/(m²·a). Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gas-Brennwerttechnologie aus dem Jahr 2000, die zuverlässig und effizient arbeitet. Damit präsentiert sich die Immobilie auch langfristig als wirtschaftlich solide und zeitgemäß.
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 04.10.2025 um 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Tout sur l'emplacement

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen Stichstraße, die ausschließlich von Anwohnern genutzt wird und somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität garantiert. Besonders Familien profitieren von der sicheren und verkehrsarmen Umgebung, in der Kinder unbeschwert spielen können. Ein Kinderspielplatz liegt nur wenige Schritte entfernt und unterstreicht die Familienfreundlichkeit der Lage.
Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie bequem und schnell alle wichtigen Ziele erreichen. Der nahegelegene Theodor-Heuss-Platz bietet zudem ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten und weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.
Darüber hinaus überzeugt die Lage durch die ausgezeichnete Nähe zur Universität Regensburg sowie zum Universitätsklinikum – ein Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Altstadt von Regensburg in nur wenigen Minuten, wo Sie das kulturelle und gastronomische Angebot der Weltkulturerbestadt genießen können.
Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, bester Infrastruktur und der Nähe zu Universität und Altstadt macht diese Immobilie zu einem besonders attraktiven Standort in Regensburg

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 04.10.2025 um 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 96.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Highlights zum Mehrfamilienhaus
Baujahr: ca. 1995 (massive Bauweise)
Modernisierungen: laufend gepflegt und in sehr gutem Zustand
Wohnfläche: ca. 300 m² verteilt auf 4 Wohneinheiten (Souterrain, EG, 1. OG, DG)
Grundstück: ca. 350 m² (liebevoll angelegter, gepflegter Garten)
Wohnungen: alle Einheiten mit Einbauküchen, Laminat in Holzoptik, hellen Grundrissen und Tageslichtbädern
Besonderheiten: Wintergarten, Dachterrasse, zwei Terrassen im EG, überdachte Terrasse mit Markise
Garten: großer, gepflegter Gartenbereich mit viel Privatsphäre – direkt von der EG-Wohnung zugänglich
Stellplätze: Einzelgarage + zusätzlicher Außenstellplatz davor
Lage: ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr, Spielplatz in unmittelbarer Nähe
Treppenhaus: gepflegt mit Teppichbelag, geschmiedetem Handlauf, Platz für kleine Garderoben; im UG Trockenraum und Kellerabteile vorhanden
Energie: Bedarfsausweis, Energieeffizienzklasse C (96,7 kWh/m²a), Gas-Brennwertheizung Baujahr 2000
PV-Anlage: Restlaufzeit ca. 7,5 Jahre, garantierte Einspeisevergütung rund 350 €/Monat, Wechselrichter 2024 erneuert (Ablöse erforderlich).

Highlights Erdgeschosswohnung:
•Großzügige Wohnfläche mit offenem Grundriss
•Weitläufige Diele mit Platz für Garderobe und Wohnideen
•Verglaster Wintergarten als stilvoller Essbereich mit Gartenblick
•Heller Wohnbereich im Erker mit Zugang zur überdachten Terrasse (Markise, Sonnenschutz)
•Zweite Terrasse vom Schlafzimmer aus erreichbar
•Hochwertige Einbauküche mit allen technischen Geräten
•Badezimmer mit freistehender Badewanne, Glasdusche, großem Waschtisch und Tageslicht
•Separates Gäste-WC
•Ruhiges Schlafzimmer mit viel Stellfläche
•Dunkler Laminatboden in edler Holzoptik

Highlights 1. Obergeschoss:
•Heller Laminatboden in Holzoptik mit freundlicher Ausstrahlung
•Großzügige Diele mit Platz für Garderobe & individuelle Einrichtung
•Große Küche mit Einbauküche, viel Raum für Essbereich & Tageslicht
•Praktisches Gäste-Bad
•Weitläufiger Wohn-/Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern
•Zugang zur sonnigen Dachterrasse mit Südausrichtung
•Traumhafter Ausblick ins Grüne
•Zusätzlicher Raum als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer

Highlights Dachgeschosswohnung:
•Heller Laminatboden in Holzoptik für eine warme Wohnatmosphäre
•Großzügige Diele mit viel Platz für Garderobe und individuelle Einrichtung
•Schlafzimmer mit ausreichend Raum für Bett und großen Kleiderschrank
•Zusätzliches Arbeits- oder Kinderzimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
•Großes Wohnzimmer mit viel Platz zur individuellen Raumgestaltung
•Zahlreiche Dachfenster sorgen für lichtdurchflutete Räume
•Küche mit Einbauküche und Platz für einen gemütlichen Essbereich
•Badezimmer mit Tageslicht, Dachfenster, Badewanne mit Duschmöglichkeit und zeitlosem Fliesendesign
•Praktischer Abstellraum als zusätzlicher Stauraum

Highlights Souterrain-Appartement:
•Eigener Eingang mit Diele und Platz für eine Garderobe
•Heller Wohn- und Schlafraum mit Platz für einen kleinen Arbeitsbereich
•Praktische Einbauküche vorhanden
•Badezimmer mit Dusche und zeitlosen Fliesen
•Böden im Wohn- und Schlafbereich in modernem, ansprechendem Anthrazit-Laminat
•Kompakte Wohnfläche, ideal nutzbar und leicht zu pflegen

CODE DU BIEN: 25119037 - 93051 Regensburg

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com