Etterzhausen

Reserviert - Bahnhof Etterzhausen – Ein Denkmal. Eine Seltenheit. Ein Zuhause.

Objektnummer: 26119003



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 400 m^2 • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 640 m^2

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26119003
Wohnfläche	ca. 400 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	14
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1873
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Elektro		

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie

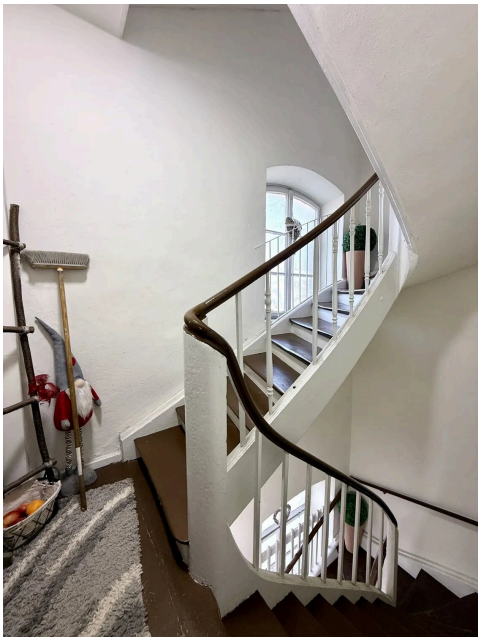




Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

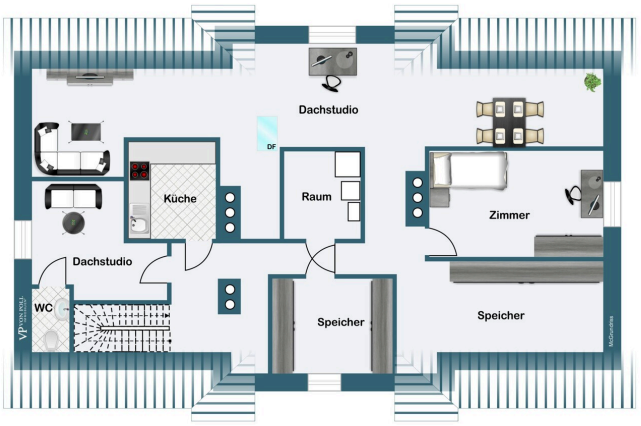
Die Immobilie

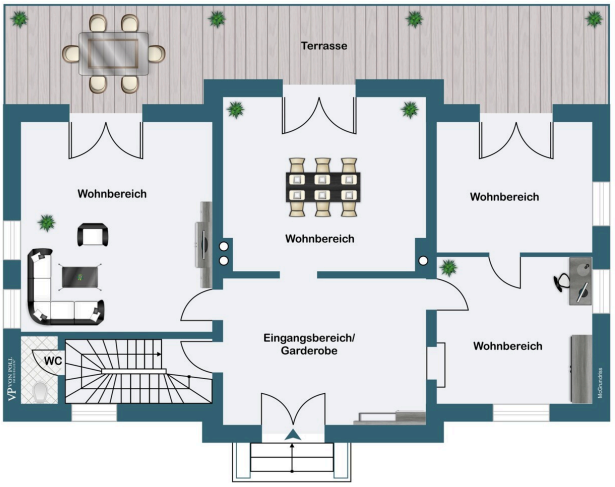


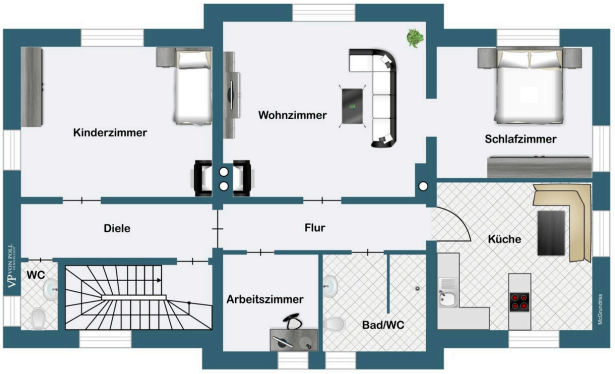


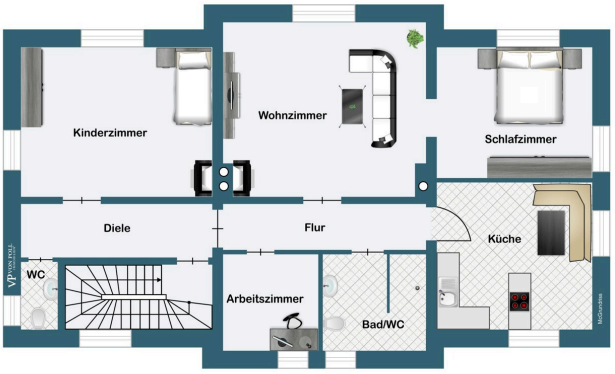
Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Grundrisse






Kinderzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Diele
Flur
Küche
WC
Arbeitszimmer
Bad/WC


Kinderzimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Diele
Flur
Küche
WC
Arbeitszimmer
Bad/WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Ein erster Eindruck

Es gibt Gebäude, die wurden gebaut.
Und es gibt Gebäude, die wurden erlebt.

Der Bahnhof Etterzhausen aus dem Jahr 1873 gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Als repräsentatives Empfangsgebäude errichtet, war er über Jahrzehnte hinweg ein Ort des Ankommens, des Abschieds und der Begegnung. Hier warteten Reisende, hier wurden Koffer getragen, hier trafen sich Menschen, hier begann und endete Bewegung.

Heute bietet sich eine seltene Gelegenheit: Ein ehemaliger öffentlicher Raum wird zu privatem Lebensraum. Ein historischer Bahnhof wird zum außergewöhnlichen Zuhause.

Architektur mit Präsenz:
Die dreiteilige, streng symmetrische Anlage mit Mittelrisalit, Werksteingliederungen und klassischem Satteldach vermittelt noch heute jene architektonische Würde, die einst Reisende empfing. Besonders markant ist der massiv ausgeführte Sockelbereich mit hochwertiger Sandsteinfassade. Naturstein, klare Linien und handwerkliche Details verleihen dem Gebäude eine kraftvolle, authentische Ausstrahlung.

Die ehemalige Bahnhofsvorhalle - Großzügigkeit mit Geschichte:
Durch das repräsentative Portal betreten Sie die frühere Vorhalle des Bahnhofs. Räume mit bis zu ca. vier Metern Deckenhöhe, teilweise mit erhaltenem Stuck, öffnen sich und vermitteln ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Hier warteten einst Passagiere auf ihre Züge. Heute entsteht hier Wohnatmosphäre von beeindruckender Großzügigkeit. Licht fällt durch hohe Fenster, die Räume atmen Weite. Die Verbindung von Geschichte und modernem Wohnen schafft ein Ambiente, das man nicht planen kann - es entsteht durch Substanz.

27 Meter Geschichte - die ehemalige Wartezone als private Piazza:
Ein absolutes Highlight ist die historische Bahnsteigüberdachung, die heute als vollständig überdachte Terrasse genutzt wird. Mit rund 27 Metern Länge und ca. 7,50 Metern Breite erstreckt sich hier eine außergewöhnliche Fläche - gefliest, wettergeschützt und vielseitig nutzbar.

Was früher Wartebereich für zahlreiche Reisende war, ist heute ein privater, überdachter Außenraum von beeindruckender Dimension. Dort, wo einst Menschen mit Gepäck und Erwartungen standen, genießen Sie heute lange Sommerabende, Feste mit Freunden oder stille Momente mit Blick ins Grüne. Dieser Ort trägt Geschichte in sich - und genau das macht seine Atmosphäre so besonders.

Vorgarten und zusätzlicher Außenbereich:
Ein separater Vorgartenbereich eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob Zierbepflanzung, Hochbeete oder liebevoll angelegte Gartenstrukturen - hier lässt sich persönlicher Freiraum schaffen.
Ein zusätzlicher, überdachter Grillbereich ergänzt das Außenensemble harmonisch.

Wohnen mit Charakter - Fischgrätparkett, Stiltüren und behagliche Wärme:
Über das historische Treppenhaus erreichen Sie das erste Obergeschoss - eine eigenständige Wohneinheit mit klassischer Raumstruktur und langgezogener Diele. Wertvolle Fischgrätparkettböden verleihen den Räumen Eleganz und Wärme. Weiße historische Stiltüren mit charakteristischen Türstöcken rahmen die Übergänge stilvoll ein. Holzöfen sorgen für behagliche Atmosphäre - insbesondere in den kühleren Monaten entsteht hier ein Wohngefühl von Geborgenheit und Substanz.

Das zweite Obergeschoss bildet eine weitere abgeschlossene Wohneinheit in modernerer Ausführung. Eine Küche mit Kochinsel, helle Bäder und großzügige Schlafzimmer verbinden zeitgemäßen Komfort mit historischer Architektur. Die Ausblicke reichen zum Domspatzenberg sowie über gewachsene Baumlandschaften - Grün und Weite prägen das Umfeld.

Flexibilität durch Nebengebäude:
Seitlich am Hauptgebäude befindet sich ein eigenständiger Anbau, nutzbar als Einliegerwohnung, Gästehaus, Atelier oder Homeoffice. Gerade in der heutigen Zeit stellt ein separater Arbeitsbereich einen erheblichen Mehrwert dar.

Dachgeschoss mit Potenzial:
Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und bietet weiteres Entwicklungspotenzial - selbstverständlich unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben. Ein kleiner Gewölbekeller ergänzt das Raumangebot.

Modernisierung mit Respekt vor der Substanz:
In den vergangenen rund 15 Jahren wurde das Gebäude mit großer Sorgfalt saniert. Fassadenarbeiten, Dachmaßnahmen, teilweise erneuerte Fenster, modernisierte Bäder sowie die Installation einer Photovoltaikanlage auf der Überdachung verbinden historische Substanz mit zeitgemäßer Technik.

Ein Energieausweis ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich.

Lage - Wohnen im Naabtal mit direkter City-Anbindung:
Etterzhausen liegt landschaftlich reizvoll im Naabtal, westlich von Regensburg. Die Umgebung bietet eine hohe Freizeitqualität mit Badewiesen entlang der Naab, Rad- und Spazierwegen sowie naturnaher Erholung. Ein außergewöhnlicher Standortvorteil ist die direkte Bahnanbindung: Der Bahnhof befindet sich unmittelbar vor der Haustür. In etwa zehn Minuten erreichen Sie den Regensburger Hauptbahnhof - und von dort direkt die Altstadt oder die City-Arkaden.

Ohne Stau.
Ohne Parkplatzsuche.

Ohne Ampelverkehr.

Schneller gelangen Sie kaum in die Regensburger Innenstadt!

Der Bahnhof Etterzhausen ist mehr als eine Immobilie. Er ist ein Stück gelebte Geschichte, das heute als privater Lebensraum neu interpretiert wird. Ein ehemaliger öffentlicher Treffpunkt wird zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

Historische Substanz.
Großzügige Raumdimensionen.
Ein 27 Meter langer überdachter Außenbereich.
Natur und Stadt in perfekter Verbindung.

Eine seltene Gelegenheit für Liebhaber architektonischer Unikate.

Ein zusätzlicher wirtschaftlicher Vorteil dieser Immobilie besteht bereits in bestehenden Einnahmen: Aktuell werden monatliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 603 € durch einen Mobilfunkbetreiber erzielt. Darüber hinaus eröffnet die besondere Struktur des Gebäudes vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So besteht die Option, eine der Wohneinheiten selbst zu bewohnen und gleichzeitig die weiteren Einheiten sowie den großzügigen Erdgeschossbereich – beispielsweise als Büro- oder Gewerbefläche – zu vermieten. Insgesamt könnten sich dadurch potenzielle monatliche Mieteinnahmen von rund 2.400 € realisieren. Dies ermöglicht es, einen erheblichen Teil der laufenden Finanzierung bereits durch Einnahmen abzudecken und schafft insbesondere vor dem Hintergrund aktueller Bauzinsen eine spürbare Entlastung.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 295.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 11.04.26 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 295.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 18.04.26 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Ausstattung & Besonderheiten – Kurzüberblick
Architektur & Substanz
•Einzeldenkmal aus dem Jahr 1873
•Dreigeschossiges Empfangsgebäude mit markantem Mittelrisalit
•Massiver Sockelbereich mit hochwertiger Sandsteinfassade
•Werksteingliederungen und charakteristische Fensterrahmungen
•Historische Bahnsteigüberdachung als prägendes Architekturelement
Wohnflächen & Struktur
•Ca. 350 m² Wohnfläche
•14 Zimmer
•Erdgeschoss (ehemalige Bahnhofsvorhalle) als Teil des Wohnbereichs mit bis zu ca. 4 m Deckenhöhe
•Zwei eigenständige Wohneinheiten im 1. und 2. Obergeschoss
•Dachgeschoss mit Ausbaupotenzial
•Teilunterkellert mit Gewölbekeller
Innenausstattung
•Teilweise historische Fischgrätparkettböden
•Weiße Stiltüren mit charakteristischen Türstöcken
•Großzügige Dielen mit angenehmen Raumproportionen
•Modernisierte Badezimmer
•Küchen mit Einbauküchen, im 2. OG moderne Kochinsel
•Holzöfen für behagliche Wohnatmosphäre
•Teilweise erneuerte Fenster
Außenbereiche
•Vollständig überdachte Terrasse (ehemalige Bahnsteigfläche)
ca. 27 m Länge × ca. 7,50 m Breite
gefliest, wettergeschützt, außergewöhnlich großzügig
•Vorgarten mit Gestaltungsspielraum
•Separater, überdachter Grillbereich
•Zwei Carports
•Zwei zusätzliche Freistellplätze
Nebengebäude
•Separater Anbau, nutzbar als Einliegerwohnung
Homeoffice, Atelier, Gästehaus oder Aufenthaltsraum
Technik & Modernisierung
•Fassadensanierung
•Dacharbeiten

•Teilweise Fensteraustausch
•Modernisierung der Bäder
•Photovoltaikanlage auf der Überdachung
•Energieausweis nicht erforderlich (Denkmalschutz)
Lagevorteile
•Direkte Bahnanbindung vor der Haustür
•Ca. 10 Minuten zum Regensburger Hauptbahnhof
•Direkter Zugang zu Altstadt und City-Arkaden
•Lage im Naabtal mit hoher Freizeitqualität
•Badewiesen, Rad- und Spazierwege in unmittelbarer Umgebung
Ein Energieausweis ist nicht erforderlich, da es sich bei der Immobilie um ein denkmalgeschütztes Einzelobjekt handelt.
Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 295.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 18.04.26 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Alles zum Standort

Lage – Etterzhausen im Naabtal, westlich von Regensburg

Etterzhausen ist ein idyllischer Ortsteil des Marktes Nittendorf und liegt landschaftlich reizvoll im malerischen Naabtal, nur wenige Kilometer westlich von Regensburg. Die Umgebung ist geprägt von sanften Hügeln, gewachsenen Waldflächen und der naturnahen Flusslandschaft der Naab.

Gerade diese Lage im Naabtal verleiht dem Ort eine außergewöhnliche Freizeitqualität. In den Sommermonaten laden weitläufige Badewiesen entlang des Flusses zum Verweilen, Schwimmen und Entspannen ein. Spaziergänge am Wasser, Radtouren durch das Tal oder einfach ein Abend am Flussufer – hier verbindet sich Naturerlebnis mit Alltag auf ganz besondere Weise.

Die Kombination aus Flusslandschaft, Grünflächen und ruhiger Wohnstruktur schafft ein Lebensgefühl, das Erholung und Entschleunigung ermöglicht – und dennoch die Nähe zur Stadt bewahrt.

Infrastrukturell ist Etterzhausen hervorragend angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie ärztliche Versorgung befinden sich im nahen Umfeld von Nittendorf und sind in wenigen Minuten erreichbar. Über die Autobahn A3 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Regensburg, Nürnberg oder Passau.

Ein Standortvorteil, der seinesgleichen sucht

Eine Besonderheit dieses Anwesens ist die unmittelbare Bahnanbindung. Der Bahnhof befindet sich sprichwörtlich vor der Haustür. Von hier aus erreichen Sie den Regensburger Hauptbahnhof in etwa zehn Minuten. Von dort gelangen Sie direkt in die Altstadt oder in die City-Arkaden – das größte Einkaufszentrum Regensburgs.

Ohne Stau.
Ohne Parkplatzsuche.
Ohne innerstädtischen Verkehr.

Sie steigen ein, erledigen Ihre Einkäufe oder genießen das kulturelle Angebot der Stadt – und sind kurze Zeit später wieder in der Ruhe des Naabtals.

Gerade diese Verbindung aus naturnaher Lage mit hoher Freizeitqualität und urbaner Erreichbarkeit macht Etterzhausen zu einer außergewöhnlich attraktiven Wohnadresse.

Der Bahnhof selbst wird damit nicht nur zu einem historischen Bauwerk, sondern zu

einem funktionalen und strategischen Vorteil – er verbindet Geschichte, Mobilität und Lebensqualität in einzigartiger Weise.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 295.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 18.04.26 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119003 - 93152 Etterzhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com