Regensburg / Oberisling

Reserviert - Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und Eigennutzungsoption in Regensburg-Oberisling

Objektnummer: 26119031



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 384 m²

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

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

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Auf einen Blick

Objektnummer	26119031
Wohnfläche	ca. 300 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	5
Badezimmer	5
Baujahr	1973
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	465.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	141.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

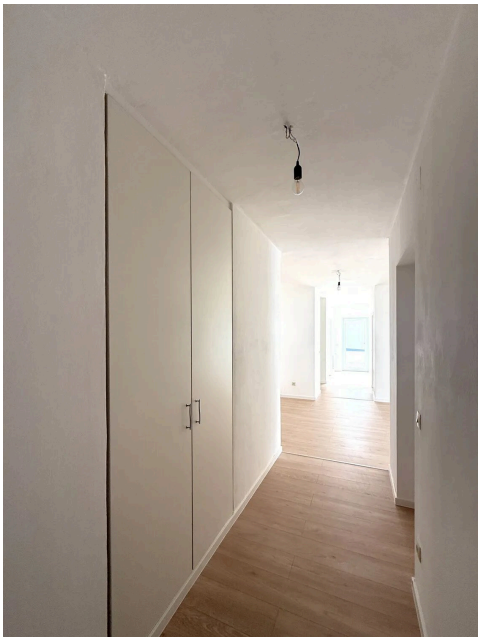
Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

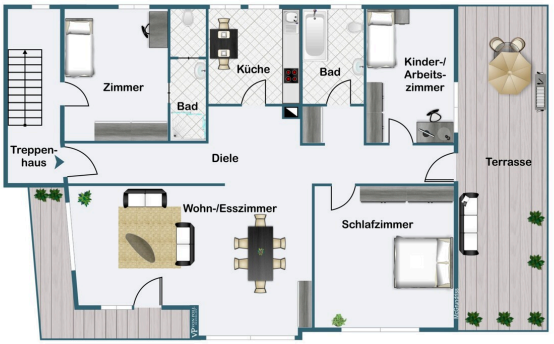
Die Immobilie

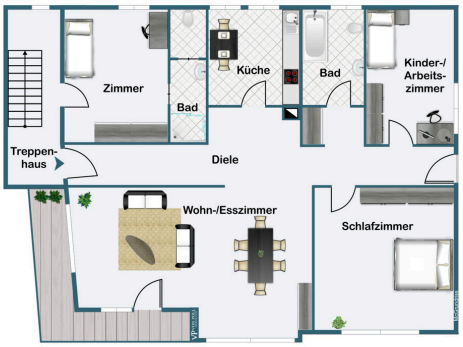


Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Grundrisse







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: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Ein erster Eindruck

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 465.000. Besichtigungszeitraum am Donnerstag, 30.07.26 um 18.30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

In einer der gefragten Wohnlagen im Regensburger Stadtsüden präsentiert sich dieses freistehende Mehrfamilienhaus als äußerst interessante Immobilie für Kapitalanleger, Eigennutzer mit Vermietungskonzept oder Familien, die Wohnen und Vermögensaufbau sinnvoll miteinander verbinden möchten.

Oberisling zählt seit vielen Jahren zu den besonders beliebten Wohnlagen innerhalb des Regensburger Stadtgebiets. Die Nähe zur Universität, zum Universitätsklinikum, zu großen Arbeitgebern im Stadtsüden sowie die hervorragende Stadtbusanbindung machen diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Mieter. Gleichzeitig bietet Oberisling eine angenehm ruhige, gewachsene Wohnatmosphäre mit überwiegend gepflegter Bebauung und einem gehobenen Eigentümerumfeld.

Das Haus selbst befindet sich in einer ruhigen, schönen Wohnlage und überzeugt durch seine freistehende Bauweise, die solide Substanz und die vielseitige Aufteilung. Insgesamt umfasst die Immobilie fünf Wohneinheiten, verteilt auf mehrere Ebenen. Durch die leichte Hanglage entsteht bereits im unteren Bereich eine vollwertig nutzbare Wohnung mit eigenem Wohngefühl, Terrasse und kleinem Gartenbereich. Ergänzt wird das Anwesen durch drei Garagen sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Objektcharakter und Nutzungsmöglichkeiten

Die Immobilie eignet sich hervorragend als klassisches Mehrfamilienhaus mit laufenden Mieteinnahmen, bietet aber zugleich eine besonders reizvolle Option für Käufer, die eine größere Wohnung selbst beziehen möchten. Gerade die großzügige, modernisierte Wohnung auf der mittleren Wohnebene steht zur Neuvermietung beziehungsweise zur möglichen Eigennutzung zur Verfügung. Dadurch entsteht ein sehr attraktives Modell: selbst wohnen in einer schönen, großen Wohnung und gleichzeitig die Finanzierung durch Mieteinnahmen aus den weiteren Einheiten unterstützen.

Die Aufteilung des Hauses ist durchdacht und flexibel. Neben den größeren Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche befinden sich auf den oberen Ebenen zusätzlich kleinere Einzimmer-Appartements. Diese können separat vermietet werden oder perspektivisch – je nach baulicher und rechtlicher Prüfung – mit den größeren Wohnungen zusammengeführt werden. So ließe sich aus einer Drei-Zimmer-

Wohnung optional auch eine großzügigere Vier-Zimmer-Konzeption entwickeln.

Damit spricht das Haus mehrere Käufergruppen an: Kapitalanleger mit Blick auf eine solide Vermietbarkeit, Eigennutzer mit zusätzlichem Einkommen, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer, die langfristig Entwicklungsspielraum innerhalb eines bestehenden Wohnhauses suchen.

Die Wohnung im unteren Bereich mit Terrasse und Garten

Aufgrund der leichten Hanglage verfügt das Haus im unteren Bereich über eine schöne 2,5 -Zimmer-Wohnung mit eigenständigem Wohncharakter. Diese Einheit bietet einen angenehmen Bezug nach außen, eine Terrasse sowie einen kleinen Gartenbereich. Gerade für Mieter ist diese Kombination aus Wohnung, Außenfläche und ruhiger Lage sehr attraktiv.

Die Einheit verfügt über eine funktionale Raumaufteilung mit Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer beziehungsweise zusätzlichem Zimmer, Bad sowie Abstell- und Nebenflächen. Der Terrassen- und Gartenbereich verleiht dieser Wohnung eine besondere Wohnqualität und hebt sie von klassischen Erdgeschoss- oder Souterrainwohnungen deutlich ab.

Großzügige Hauptwohnung mit umlaufendem Balkon und großer Dachterrasse

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die große Wohnung auf der mittleren Wohnebene. Sie umfasst ca. 100 m² Wohnfläche und wurde bereits umfassend modernisiert. Neue Böden, helle Wandflächen und ein zeitgemäß erneuertes Badezimmer schaffen eine freundliche, gepflegte und sofort gut nutzbare Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Weite im Raum. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofazone, einen Essbereich und individuelle Einrichtungsideen. Durch die klare Raumstruktur wirkt die Wohnung offen, hell und zugleich gut möblierbar.

Der umlaufende Balkon mit Süd- und Westausrichtung erweitert den Wohnbereich nach außen und schafft einen schönen Platz für sonnige Stunden. Zusätzlich verfügt diese Wohnung über eine eigene große Dachterrasse, die ein außergewöhnliches Plus innerhalb des Hauses darstellt. Hier entsteht ein privater Außenbereich mit viel Platz für Sitzmöbel, Pflanzen, Sonnenliegen oder einen geschützten Essplatz im Freien.

Die weitere Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, eine Küche, eine Diele sowie ein modernes Badezimmer. Das Bad ist hell gefliest und mit Badewanne, Waschbecken, WC und Fenster ausgestattet. Insgesamt entsteht eine Wohnqualität, die sich sowohl für anspruchsvolle Mieter als auch für eine spätere Eigennutzung sehr gut eignet.

Weitere Wohnung im oberen Geschoss

Die Wohnung im oberen Geschoss ist vom Grundriss her ähnlich aufgebaut wie die Wohnung darunter und bietet ebenfalls eine großzügige Wohnfläche von ca. 100 m². Auch hier stehen ein heller Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer, weiteres Zimmer, Küche, Bad, Diele und Balkon zur Verfügung.

Durch die obere Lage entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit Licht, Ausblick und Distanz zur Straße. Die Wohnung befindet sich nach Angaben der Eigentümerseite in sehr gutem Zustand und ist langfristig vermietet. Damit bildet sie einen wichtigen Bestandteil der nachhaltigen Einnahmestruktur des Hauses.

Kleine Appartements als attraktive Zusatzmieteinnahme

Ergänzt wird die Wohnstruktur durch zwei kleinere Einzimmer-Appartements. Diese Einheiten bieten jeweils einen kompakten Wohn-/Schlafbereich mit kleiner Koch- beziehungsweise Pantrylösung sowie eigenem Bad mit Dusche und WC. Gerade im Umfeld von Universität, Klinikum und Regensburger Stadtsüden sind solche kleinen Einheiten erfahrungsgemäß gut vermietbar.

Die Appartements eignen sich ideal für Studenten, Berufspendler, Wochenendheimfahrer oder Einzelpersonen, die eine kompakte, gut angebundene Wohnlösung in ruhiger Lage suchen. Gleichzeitig bieten sie dem Eigentümer zusätzliche Flexibilität, da sie separat vermietet oder perspektivisch in ein größeres Wohnkonzept eingebunden werden können.

Ausstattung und Modernisierungen

Das Haus wurde ursprünglich in massiver Bauweise errichtet und präsentiert sich in einem insgesamt gepflegten Zustand. Nach Angaben der Eigentümerseite wurden seit dem Erwerb verschiedene Investitionen und Modernisierungen vorgenommen. Dazu zählen unter anderem die Erneuerung beziehungsweise Aufwertung der Außenanlagen, Pflasterflächen, Vorgartenbereiche, Bepflanzungen, Hausanstrich, Geländer, Beleuchtung im Treppenhaus sowie Renovierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen.

Die Wohnung auf der mittleren Wohnebene wurde mit neuen Böden, frischem Anstrich, modernisiertem Badezimmer und erneuertem Terrassenbelag aufgewertet. Auch in den Appartements wurden Böden, Anstriche und Ausstattungsdetails erneuert. Die Fenster waren bereits vor dem Erwerb durch die aktuelle Eigentümerin erneuert worden.

Ein wichtiger technischer Pluspunkt ist die moderne Gasbrennwerttechnik. Die frühere Ölheizung wurde durch eine Gasheizung ersetzt, wodurch das Haus heute über eine zeitgemäßere Heiztechnik verfügt. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung.

Außenbereiche, Garagen und Stellplätze

Für ein Mehrfamilienhaus dieser Größenordnung bietet das Grundstück eine sehr gute Nutzbarkeit. Neben der kleinen Gartenfläche und der Terrasse der unteren Wohnung stehen den oberen Wohnungen Balkone beziehungsweise eine Dachterrasse zur

Verfügung. Diese privaten Außenbereiche erhöhen die Vermietbarkeit und Wohnqualität deutlich.

Besonders wertvoll sind zudem eine Garage sowie zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück. Gerade in Regensburg ist ein gutes Stellplatzangebot ein wesentliches Qualitätsmerkmal und ein klarer Vorteil bei Vermietung und späterer Wiederveräußerung.

Hinter einer Garage befindet sich zusätzlich ein weiterer Raum, der ursprünglich als Öltankraum genutzt wurde und heute als Keller- oder Abstellfläche dienen kann. Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Ausstattung und Details

Die Immobilie präsentiert sich als gepflegtes, freistehendes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise mit einer vielseitigen und gut vermietbaren Wohnstruktur. Insgesamt stehen fünf Wohneinheiten zur Verfügung, bestehend aus drei größeren Wohnungen sowie zwei kompakten Appartements. Dadurch eignet sich das Haus sowohl als klassische Kapitalanlage als auch für Käufer, die eine der größeren Wohnungen selbst nutzen und gleichzeitig Mieteinnahmen aus den weiteren Einheiten erzielen möchten.
Ausstattung im Überblick
* freistehendes, gepflegtes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise
* bevorzugte Wohnlage in Regensburg-Oberisling
* insgesamt fünf Wohneinheiten
* drei größere Wohnungen sowie zwei kompakte Appartements
* vielseitig nutzbar als Kapitalanlage, Eigennutzungsobjekt oder Mehrgenerationenkonzept
* ca. 290–300 m² Wohnfläche
* zusätzliche Nutz- und Abstellflächen
* leichte Hanglage mit gut nutzbarer Wohnung im unteren Bereich
* untere 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Gartenanteil
* großzügige Drei-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 100 m² Wohnfläche
* Wohnung auf der mittleren Wohnebene modernisiert
* heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
* umlaufender Balkon mit Süd- und Westausrichtung
* große eigene Dachterrasse als besonderes Highlight
* modernisiertes Badezimmer in der freien großen Wohnung
* Appartements jeweils mit eigenem Duschbad und kompakter Kochmöglichkeit
* optionale Zusammenlegung von Appartement und größerer Wohnung denkbar
* gepflegtes Treppenhaus
* moderne Gas-Zentralheizung / Gasbrennwerttechnik
* frühere Ölheizung ersetzt
* erneuerte beziehungsweise modernisierte Böden in mehreren Bereichen
* helle, funktionale Badezimmer
* erneuerte Außenanlagen mit Pflasterflächen und Bepflanzung
* erneuerter Hausanstrich
* erneuertes Hauseingangsdach
* neue Geländer und Treppenhausbeleuchtung
* eine Garage
* zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück
* Keller- und Abstellflächen
* zusätzlicher Abstellraum hinter der Garage
* Fahrradabstellmöglichkeiten auf dem Grundstück

* nette, gewachsene Mieterstruktur
* attraktive Vermietbarkeit durch Nähe zu Universität, Klinikum und Regensburger Stadtsüden

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 465.000. Besichtigungszeitraum am Donnerstag, 23.07.26 um 17.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

Alles zum Standort

Oberisling zählt zu den gefragten und gewachsenen Wohnlagen im Regensburger Stadtsüden. Der Stadtteil verbindet eine angenehm ruhige, fast dörflich geprägte Wohnatmosphäre mit den Vorteilen einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Gerade diese Kombination macht Oberisling seit vielen Jahren besonders beliebt – sowohl bei Familien und Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern mit Blick auf eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Wohnlage ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern und einem überwiegend eigentümerorientierten Umfeld. Viele Straßenzüge wirken ruhig, grün und angenehm gewachsen. Gleichzeitig profitiert der Stadtteil von seiner Nähe zur Universität Regensburg, zum Universitätsklinikum sowie zu wichtigen Arbeitgebern und Forschungseinrichtungen im Regensburger Süden. Dadurch ist Oberisling insbesondere auch für akademisches Personal, Beschäftigte im medizinischen Bereich, Studenten, Berufspendler und Familien mit gehobenem Wohnanspruch sehr attraktiv.

Ein besonderer Vorteil ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die Stadtbuslinien ist die Regensburger Innenstadt bequem erreichbar, ebenso die Universität, das Klinikum und weitere zentrale Bereiche der Stadt. Auch mit dem Auto ist Oberisling hervorragend angebunden: Die Regensburger Altstadt, der Stadtosten, der Süden sowie die überregionalen Verkehrsachsen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen im näheren Umfeld Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Dienstleister, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens zur Verfügung. Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls gut erreichbar in der Umgebung. Gleichzeitig bietet die Lage durch die Nähe zu Feldern, Grünflächen und Spazierwegen einen hohen Erholungswert und eine angenehme Wohnqualität abseits der innerstädtischen Hektik.

Gerade im Regensburger Immobilienmarkt gilt der Stadtsüden als besonders stabil und nachgefragt. Die Nähe zu Universität und Klinikum, die gute Infrastruktur sowie die ruhige Wohnqualität sorgen für eine dauerhaft starke Nachfrage nach Wohnraum. Für Kapitalanleger bedeutet dies eine gute Vermietbarkeit, für Eigennutzer ein hochwertiges Wohnumfeld mit langfristiger Perspektive.

Oberisling steht damit für ruhiges, gepflegtes Wohnen in bevorzugter Lage – stadtnah, gut angebunden und zugleich angenehm zurückgezogen.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro

465.000. Besichtigungszeitraum am Donnerstag, 30.07.26 um 18.30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119031 - 93053 Regensburg / Oberisling

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