

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Regensburg

### Mehrfamilienhaus Regensburg Reinhausen



Objekt-Nr. OM-406399

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.250.000 €**

Ansprechpartner:  
Harald Gerlach

93059 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1932	Gesamtfläche	539,00 m²
Grundstücksfläche	473,00 m²	Garagen	2
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m²	4.100,00 €	Nettomiete Ist	74.220
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	23.340 €
Modernisierung Jahr	2024	Anzahl Einheiten	7
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr 1932

Objektzustand Vollständig renoviert

Letzte Sanierung laufend

Heizungsart Zentralheizung Brennwerttechnik

NEU 2026 Komplette getauscht

Energieausweis liegt vor

Lagekriterien

Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln 2 Min.

Fahrzeit nächster Hauptbahnhof 15 Min.

Fahrzeit nächste Autobahn 5 Min.

Ausstattung

Dachgeschoss:

-----

Sie finden eine Loftwohnung vor wie Sie das Herz begehrt! Als Highlight eröffnet sich von der einmaligen Dachterrasse aus ein traumhafter Ausblick auf den Dom, die Altstadt und die Dreifaltigkeitskirche.

Die Balken, die alle Räume durchziehen, verleihen der Wohnung ihren ganz besonderen Charme. Die Böden sind mit Parkett und Marmorfliesten versehen. Eine Einbauküche mit Spülmaschine ist vorhanden. Sie finden ein Bad der Extraklasse vor mit Dampfdusche, eingebautem Radio, modernem Design und vielen luxuriösen Details (wie Mosaikfliesen und Glaswaschtisch).

.

3 x 4 Zi Wohnungen mit Balkon:

Wfl. 90 m<sup>2</sup>

Eichenholzparkett, die originalen Naturholztüren (natürlich restauriert), Bad mit Dusche und Badewanne.

3 x 3 Zi. Wohnung:

Wfl. 60 m<sup>2</sup>

1 Einbauküche mit gehobenem Standard (Ceran- Kochfeld, Spülmaschine, Kühlschrank und Backofen). Sie finden sehr helle und praktisch geschnittene Wohnungen vor. Sie sind mit hellem Parkett und pflegeleichten Marmorfliesten ausgestattet. Das moderne Bad in hellgrauem Marmor verfügt über eine Dusche und ein Fenster.

2 Garagen (40.100 €) im Gesamtpreis enthalten

Zu allen Wohnungen gehört ein Kellerabteil.

## Ausstattung

Mieteinnahmen aktuell netto 74220 p. a.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Lage

Der nördlich der Donau liegende Regensburger Stadtteil Reinhausen vereint die Lebensqualitäten dörflicher Idylle mit den Vorzügen städtischen Lebens:

Soziale Einbettung und Freizeitgestaltung am grünen Ufer des nicht weit entfernten Regens einerseits sowie Möglichkeiten des täglichen Einkaufs vor Ort andererseits.

Darüber hinaus ist eine schnelle Erreichbarkeit von Supermärkten und Einkaufszentren, eine gute Anbindung an die Stadtbusse sowie auch an die überregionale Verkehrsinfrastruktur gegeben. Die Regensburger Altstadt erreichen Sie am Fluss entlang und über Stadthof in gut 20 Minuten zu Fuß

- mit dem Fahrrad sind Sie noch schneller in der Innenstadt.

Und die relevanten Arbeitgeber der Region bleiben ebenfalls gut anfahrbar!

Sonstiges

Zwei Garagen, eine mit Arbeitsgrube gehören mit zum gesamten Hauptpreis

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Powered by **EXPOSE 7** [www.node.de](http://www.node.de)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Powered by **EXPOSE 7** [www.node.de](http://www.node.de)



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

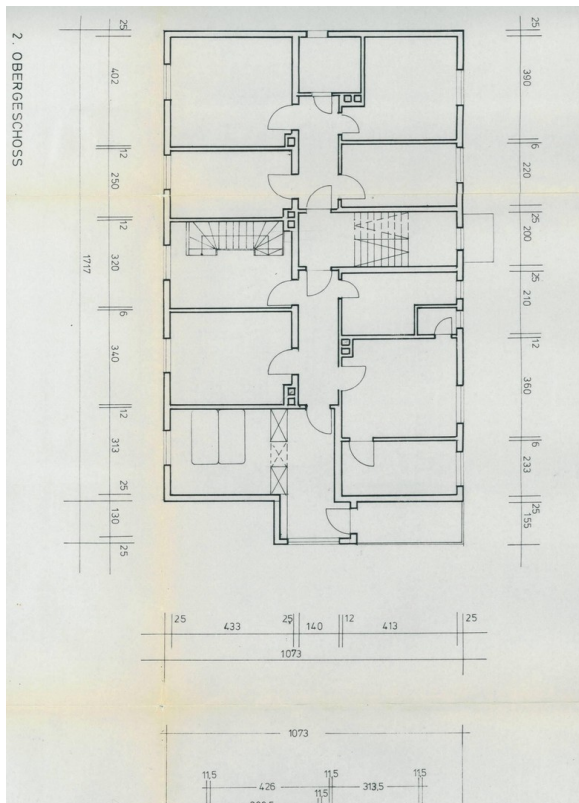


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



## Ihre Daten zum verbrauchsbasierten Energieausweis<sup>1</sup> für Wohngebäude<sup>2</sup>

Diese Daten werden von Minol für die Energieausweiserstellung verwendet.

Auftraggeber		Regulierer	
Name	Harald Gerlach Obj. Alte Waldm. Str.	Name	Harald Gerlach Obj. Alte Waldm. Str.
Strasse	Barbingerstr. 1	Strasse	Barbingerstr. 1
PLZ / Ort	93073 Neutraubling	PLZ / Ort	93073 Neutraubling
<b>Gebäude</b>			
Strasse	Alte Waldmünchenstr. 8		
PLZ / Ort	93059 Regensburg		
<b>Gebäudeinformationen</b>			
Gebäudetyp	Wohngebäude		
Anlass der Erstellung	Modernisierung		
Anzahl der Wohnungen	7	Baujahr des Gebäudes	1900
		Baujahr der Anlagentechnik	1995
Keller beheizt	nein	Gebäudewohnfläche	517 m <sup>2</sup>
Einzelnes Gebäude	Es handelt es sich bei dem Gebäude um ein einzelnes Gebäude.		
<b>Sanierung</b>			
Das Dach wurde in den letzten 15 Jahren saniert. Die Außenwände wurden in den letzten 15 Jahren saniert. Die Fenster wurden in den letzten 15 Jahren saniert. Der Keller wurde in den letzten 15 Jahren saniert. Die Heizung wurde in den letzten 15 Jahren saniert.			
<b>Abrechnungszeitraum von 01.01.2004 bis 31.12.2004</b>			
Leerstandfläche 0 in m <sup>2</sup>	Energieträger Erdgas in kWh	Brennstoffmenge 94625 kWh	
Heizwert in kWh	Warmwassererwärmung ist nicht enthalten		
<b>Abrechnungszeitraum von 01.01.2005 bis 31.12.2005</b>			
Leerstandfläche 0 in m <sup>2</sup>	Energieträger Erdgas in kWh	Brennstoffmenge 93244 kWh	
Heizwert in kWh	Warmwassererwärmung ist nicht enthalten		
<b>Abrechnungszeitraum von 01.01.2006 bis 31.12.2006</b>			
Leerstandfläche 0 in m <sup>2</sup>	Energieträger Erdgas in kWh	Brennstoffmenge 90006 kWh	
Heizwert in kWh	Warmwassererwärmung ist nicht enthalten		

<sup>1</sup> Der Gesetzgeber gestattet Energieausweise auf der Grundlage des Energieverbrauchs oder bedarfsbasiert nach einem Sachverständigenurteil. Minol bietet Ihnen hier den preiswerten verbrauchsorientierten Energieausweis an. Bedarfsbasierte Energieausweise sind im günstigsten Fall für rund 150 €, im Regelfall aber für über 300 € von besonders dafür zugelassenen Energieberatern zu bekommen.

<sup>2</sup> Als Wohngebäude gilt eine Liegenschaft, die überwiegend Wohnzwecken dient. Ein Nicht-Wohngebäude ist eine Liegenschaft, die hauptsächlich für gewerbliche Zwecke (wie beispielsweise Ladengeschäfte oder Büros) genutzt wird. Diese Bestimmung gilt für einen Energieausweis für ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.