

# 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 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	473,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	4.100,00 €	Nettomiete Ist	78.300
Übernahme	Nach Vereinbarung	BK umgelegt	23.340 €
Modernisierung Jahr	2026	Anzahl Einheiten	7
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr 1932

Objektzustand Vollständig kernsaniert

Letzte Sanierung laufend

Heizungsart Zentralheizung Gas Brennwerttechnik

2026 Komplette erneuert. Kamin erneuert

Modernisierungen

2026 Bad und Küchenboden DG komplett renoviert

2025 Heizungsverteilung komplett erneuert

2024 Warmwasserspeicher neu

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 Marmorfliesen 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 Marmorfliesen 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 78.300 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



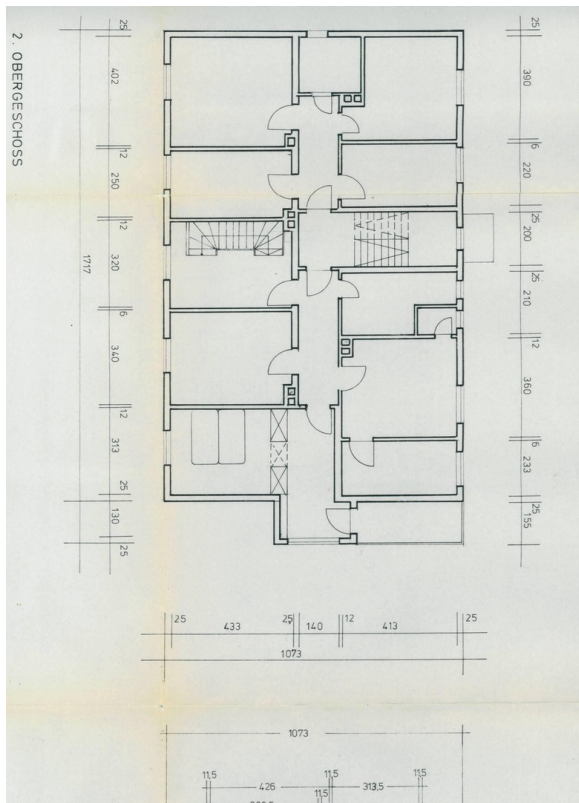
# Exposé - Galerie



# 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	Name Harald Gerlach
Obj. Alte Waldm. Str.	Obj. Alte Waldm. Str.
Strasse Barbingerstr. 1	Strasse Barbingerstr. 1
PLZ / Ort 93073 Neutraubling	PLZ / Ort 93073 Neutraubling

**Gebäude**  
Strasse Alte Waldmünchenerstr. 8  
PLZ / Ort 93059 Regensburg

**Gebäudeinformationen**  
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.

**Sanierung**  
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.

**Abrechnungszeitraum von 01.01.2004 bis 31.12.2004**  
Leerstandfläche 0 in m<sup>2</sup> Energieträger Erdgas in kWh Brennstoffmenge 94625 kWh  
Heizwert in kWh Warmwassererwärmung ist nicht enthalten

**Abrechnungszeitraum von 01.01.2005 bis 31.12.2005**  
Leerstandfläche 0 in m<sup>2</sup> Energieträger Erdgas in kWh Brennstoffmenge 93244 kWh  
Heizwert in kWh Warmwassererwärmung ist nicht enthalten

**Abrechnungszeitraum von 01.01.2006 bis 31.12.2006**  
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 verbrauchsbasierten Energieausweis an. Bedarfslässige 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 (als beispielsweise Ladengeschäfte oder Büros) genutzt wird. Diese Bestimmung gilt für einen Energieausweis für ein überwiegend zu Wohnzwecken genutztes Gebäude.