

Exposé

Mehrfamilienhaus in Regensburg

**Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 18 Einheiten in
Toplage Regensburgs – langfristige Anlagechance!**



Objekt-Nr. OM-432229

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **4.300.000 €**

Ansprechpartner:
Tatiane Bernardino
Telefon: 0176 45926798

93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	789,50 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	6	Schlafzimmer	24
Zimmer	48,00	Badezimmer	18
Wohnfläche	1.082,50 m²	Garagen	6
Nutzfläche	350,50 m²	Stellplätze	6
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus in der Elisabethstraße 8 in Regensburg kombiniert eine erstklassige Lage, solide Bauqualität und außergewöhnliches Entwicklungspotenzial. Inmitten eines der begehrtesten Stadtgebiete gelegen, schafft das Objekt beste Bedingungen für eine renditestarke Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive.

Das Gebäude wurde 1972 errichtet, umfasst sechs Geschosse mit insgesamt 18 Wohnungen und präsentiert sich in einem gepflegten, modernen Zustand. Durch laufende Instandhaltungen und in den Jahren 2025/2026 erfolgte Modernisierungen ist die Immobilie technisch wie optisch auf aktuellem Stand. Von den 18 Einheiten sind 12 Wohnungen modernisiert und sofort bezugsfertig, während 6 Einheiten vermietet sind – eine Kombination, die laufende Einnahmen mit zusätzlichem Entwicklungsspielraum vereint.

Das Haus ist Teil eines harmonischen Ensembles. Drei Seiten sind freistehend, die vierte grenzt an ein Nachbargebäude. Ein Aufzug verbindet sämtliche Etagen bequem miteinander; dessen Modernisierung wird voraussichtlich noch im 2. Quartal 2026 umgesetzt, die entsprechenden Aufwendungen hat der Verkäufer bereits beglichen.

Die Immobilie ist vollunterkellert, und jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum zugeordnet. Ein Tiefgaragenbereich mit sechs Stellplätzen sowie ein offenes Parkdeck mit weiteren sechs Parkmöglichkeiten sorgen für Flexibilität und tragen maßgeblich zur Vermietungsattraktivität bei.

Die Grundrissgestaltung überzeugt durch klare Linien und ansprechende Wohnzuschnitte für unterschiedliche Zielgruppen:

3,5-Zimmer-Wohnungen mit etwa 70,6 m², familienfreundlich mit getrenntem Bad und WC sowie einem sonnigen Südbalkon.

2-Zimmer-Wohnungen mit rund 51 m², optimal aufgeteilt mit großzügigem Wohn-/Essbereich und Balkon – ideal für Paare oder Singles.

2,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 59 m², funktional und hell gestaltet, teilweise mit zwei Balkonen (Süd und Ost) sowie Dom-Blick aus den oberen Etagen.

Bereits umgesetzt bzw. noch anstehend sind verschiedene Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude und in den Wohnungen:

2026: Komplette neu gestrichenes Treppenhaus.

2026: Modernisierung von 12 Wohneinheiten mit neuen Bodenbelägen (Vinyl Eiche Natur), frisch gestrichenen Wänden, neuen Steckdosen und Schaltern, lackierten Türen, überarbeiteten Heizkörpern und aufgewerteten Bädern.

2026 (aussehend & bezahlt): Modernisierung des Aufzugs sowie Fassadenerneuerung (6 cm mineralischer Putz, frischer Farbanstrich), Austausch der Balkongeländer und Fensterbänke

Für Investoren eröffnen sich unterschiedliche Strategien – von sicherer Mietertragssicherung bis zur renditeorientierten Neupositionierung:

Variante 1 – Klassische Wohnraumvermietung

Dauerhafte Wohnraumnutzung mit Zielmiets von etwa 15 €/m².

Vorteile: Verlässliche Einnahmen, einfache Verwaltung, große Mieterzielgruppe, hohe Finanzierungsakzeptanz.

Variante 2 – Zimmervermietung / Co-Living-Modell

Durch die kurze Distanz zu den Kliniken Barmherzige Brüder und St. Hedwig eignet sich die Liegenschaft optimal für Personal- oder Co-Living-Konzepte. Für ein Zimmer lässt sich durchschnittlich eine Nettokaltmiete von rund 500 € erzielen.

Vorteile: Starke Nachfrage, überdurchschnittliche Renditen, minimiertes Leerstandsrisiko.

Unabhängig von der gewählten Strategie überzeugt die Immobilie durch langfristig überdurchschnittliche Wertentwicklung, gestützt auf Lagequalität, Modernisierungsstand und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gesamtpaket bietet sich zu einem Kaufpreis von 4,3 Mio. € zzgl. 200.000 € für 12 Stellplätze an.

Ein Objekt mit Perspektive – das Mehrfamilienhaus in der Elisabethstraße 8 vereint Lage, Substanz und Zukunftspotenzial auf hohem Niveau. Ein Investment, das Bestand und Zukunft gleichermaßen verbindet.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Lage

Regensburg zählt zu den dynamischsten und zukunftsfähigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Im Prognos-Zukunftsatlas belegt die Stadt einen hervorragenden 8. Platz unter 400 analysierten Regionen. Besonders herausragend ist Rang 1 in der Kategorie Demografie & Bevölkerung – ein eindeutiges Signal für das stetige Bevölkerungswachstum und die nachhaltig hohe Wohnraumnachfrage. Auch in den Bereichen wirtschaftliche Stärke (Platz 12), Arbeitsmarkt (Platz 13), Dynamik (Platz 5) sowie Wettbewerb & Innovation (Platz 21) überzeugt Regensburg mit außergewöhnlicher Stabilität und Zukunftsperspektive.

Die Adresse Elisabethstraße 8 liegt im begehrten Westenviertel – einem Stadtteil, der für Werthaltigkeit, hohe Lebensqualität und gewachsenes Umfeld steht. Das Viertel kombiniert städtisches Flair mit naturnaher Umgebung: Die Donau ist in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar und bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang des Ufers.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Die Autobahn A93 erreicht man in rund drei Minuten, die Bushaltestelle Weinweg liegt nur etwa fünf Gehminuten entfernt. Mit dem Fahrrad gelangt man in knapp acht Minuten direkt in die Altstadt – ein Pluspunkt für kurze Wege und dauerhaft gute Vermietbarkeit.

Auch die Nahversorgung ist hervorragend organisiert. Supermärkte wie REWE, Netto und Drogerien wie Rossmann sind innerhalb von vier Minuten mit dem Auto erreichbar, eine Apotheke befindet sich nur drei Fahradminuten entfernt. Das nahe Umfeld bietet zudem eine ausgezeichnete medizinische Versorgung – sowohl das Krankenhaus Barmherzige Brüder als auch die Klinik St. Hedwig sind jeweils in etwa sieben Minuten mit dem Rad erreichbar.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungsinfrastruktur: Kindergärten und Kitas erreicht man in rund fünf Minuten, die Grundschule Prüfening in etwa sieben Minuten, die Realschule am Judenstein in sechs Minuten sowie die Clermont-Ferrand-Mittelschule und das Albertus-Magnus-Gymnasium jeweils in ca. drei Minuten Fahrzeit mit dem Auto oder Fahrrad.

Das Freizeitangebot im direkten Umfeld ist breit gefächert: Das Westbad liegt nur rund vier Fahradminuten entfernt, die Sportanlage am Weinweg in etwa sieben Minuten Gehweite. Stadtpark, Insepark und Donaupark mit dem Westbadweiher sind in rund fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung mitten im Grünen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	115,35 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche - Musterwohnung

Exposé - Galerie



Schlafzimmer- Musterwohnung



Wohnbereich - Musterwohnung

Exposé - Galerie



Badezimmer - Musterwohnung

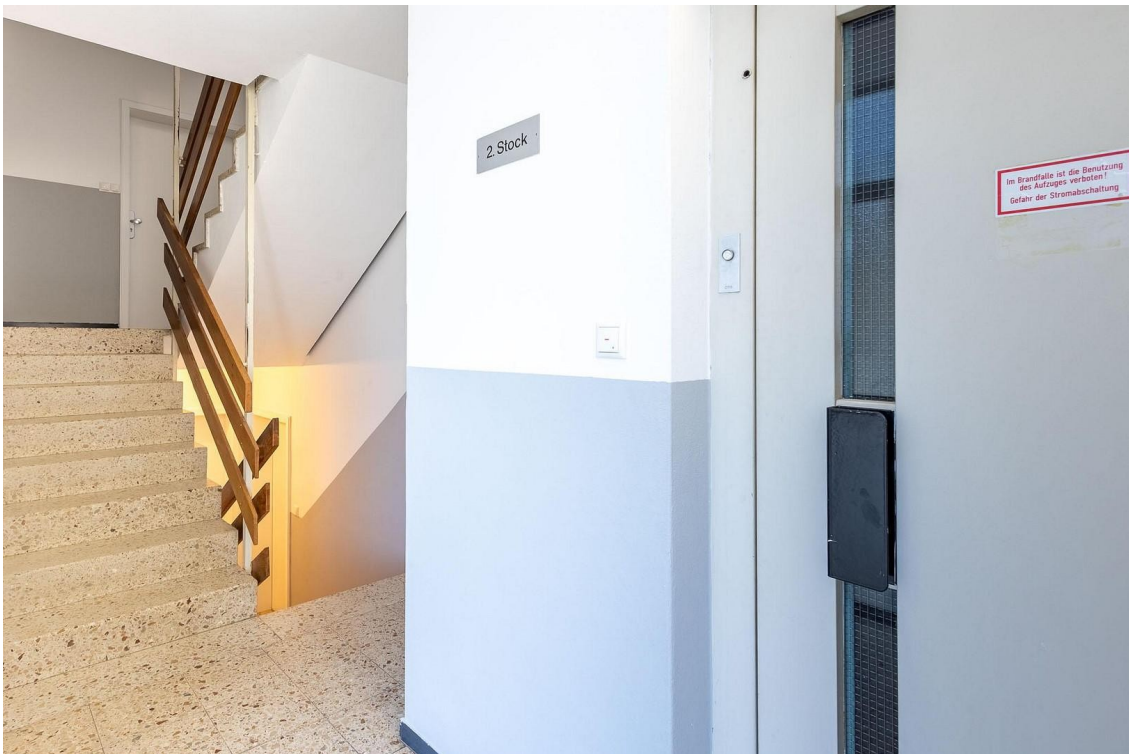


Essbereich- Musterwohnung

Exposé - Galerie



Fassade - KI Bild



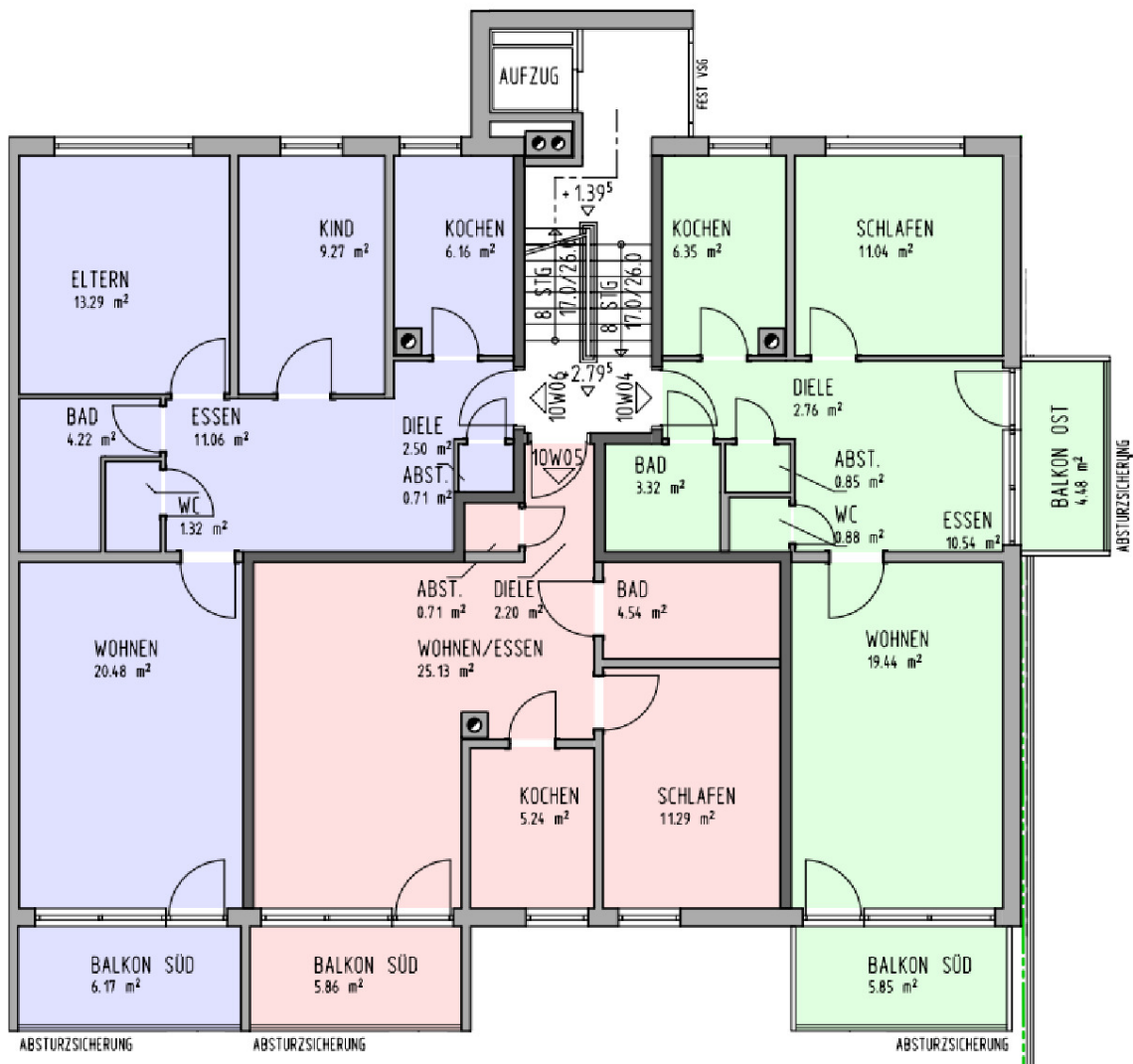
Treppenhaus

Exposé - Galerie



Fassade aktuell

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

MODERNISIERTES 18-PARTEIEN- MEHRFAMILIENHAUS IN BESTLAGE REGENSBURG NACHHALTIGE WERTENTWICKLUNG!

- 1082 m² Wohnfläche
- 789 m² Grundstück
- Baujahr 1972

- 18 Einheiten
- 6 Außenstellplätze
- 6 Tiefgaragen- Stellplätze

BESCHREIBUNG

Dieses Mehrfamilienhaus vereint eine Top-Wohnlage in einer der nachhaltig gefragtesten Lagen Regensburgs mit überzeugender Rendite- und Wertsteigerungsmöglichkeit. Das Objekt umfasst 18 Wohneinheiten – davon 12 bereits frei und modernisiert, 6 vermietet. In modernisiertem Zustand bietet es eine attraktive Kombination aus hoher Substanzqualität, nachhaltiger Vermietbarkeit und langfristiger Wertsteigerung.

PROVISIONSFREIER VERKAUF

4.300.000€
KAUFPREIS

(zzgl. 200.000€ für 12 Stellplätze)



Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



verkauf@bernardino-immo.de



Das Haus

18ER MEHRFAMILIENHAUS WERTHALTIGE BAUSUBSTANZ UMFANGREICH MODERNISIERT

Das Mehrfamilienhaus in der Elisabethstraße 8 in Regensburg wurde im Jahr 1972 errichtet und umfasst insgesamt 18 Wohneinheiten. Das Gebäude befindet sich in einem modernisiertem Zustand und ist Teil einer harmonischen Hausgruppe. Drei der Gebäudeseiten sind freistehend, eine Seite grenzt direkt an das Nachbarhaus an.



Die Immobilie erstreckt sich über sechs Etagen und verfügt über einen Aufzug, dessen Modernisierung in Kürze durchgeführt wird. Die hierfür anfallenden Kosten werden vollständig vom Verkäufer übernommen. Damit ist eine komfortable Erschließung aller Stockwerke gewährleistet. Ein besonderes Plus bietet die Stellplatzsituation: Zum Objekt gehören sechs Tiefgaragenstellplätze sowie ein offenes Parkdeck mit weiteren sechs Stellplätzen. Dies erhöht sowohl die Vermietbarkeit als auch die Flexibilität in der Nutzung deutlich.

Das Haus ist vollständig unterkellert; jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum zugeordnet – ein weiterer Qualitätsaspekt für Mieter. Die Grundrisse sind klar strukturiert und effizient gestaltet. Auf jeder Etage befinden sich drei Wohnungstypen:

- rechts 3,5 Zimmer mit ca. 70,6 m²,
- mittig 2 Zimmer mit ca. 51 m²,
- links 2,5 Zimmer mit ca. 59 m².



Im Jahr 2026 wurden bereits zwölf Wohnungen umfassend modernisiert. Dabei erhielten die Einheiten neue Bodenbeläge, modernisierte Badezimmer und einen frischen Anstrich, wodurch ein zeitgemäßer Wohnstandard geschaffen wurde. Auch das Treppenhaus wurde im Zuge der Arbeiten renoviert und neu gestrichen. Die verbleibenden sechs Wohnungen sind derzeit vermietet und sichern eine stabile Grundaustattung – gleichzeitig besteht weiteres Entwicklungspotenzial.

Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt; der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2003. Laut Energieausweis liegt die Energieeffizienzklasse bei D. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch eine gepflegte Substanz, bereits erfolgte Modernisierungen und eine hohe Vermietbarkeit in einem etablierten Wohnumfeld im Regensburger Stadtgebiet.

Hinweis: Die dargestellte Abbildung wurde mittels KI erstellt und dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Gestaltungsoptionen. Sie entspricht nicht dem aktuellen Zustand der Immobilie.

Rechte Einheit

SÜDBALKON & FAMILIENSCHNITT KOMFORT DURCH SEPARATES WC

70,6 M² - 3,5 ZIMMER

POTENTIELLE KALTMIEETE: CA 1060 €

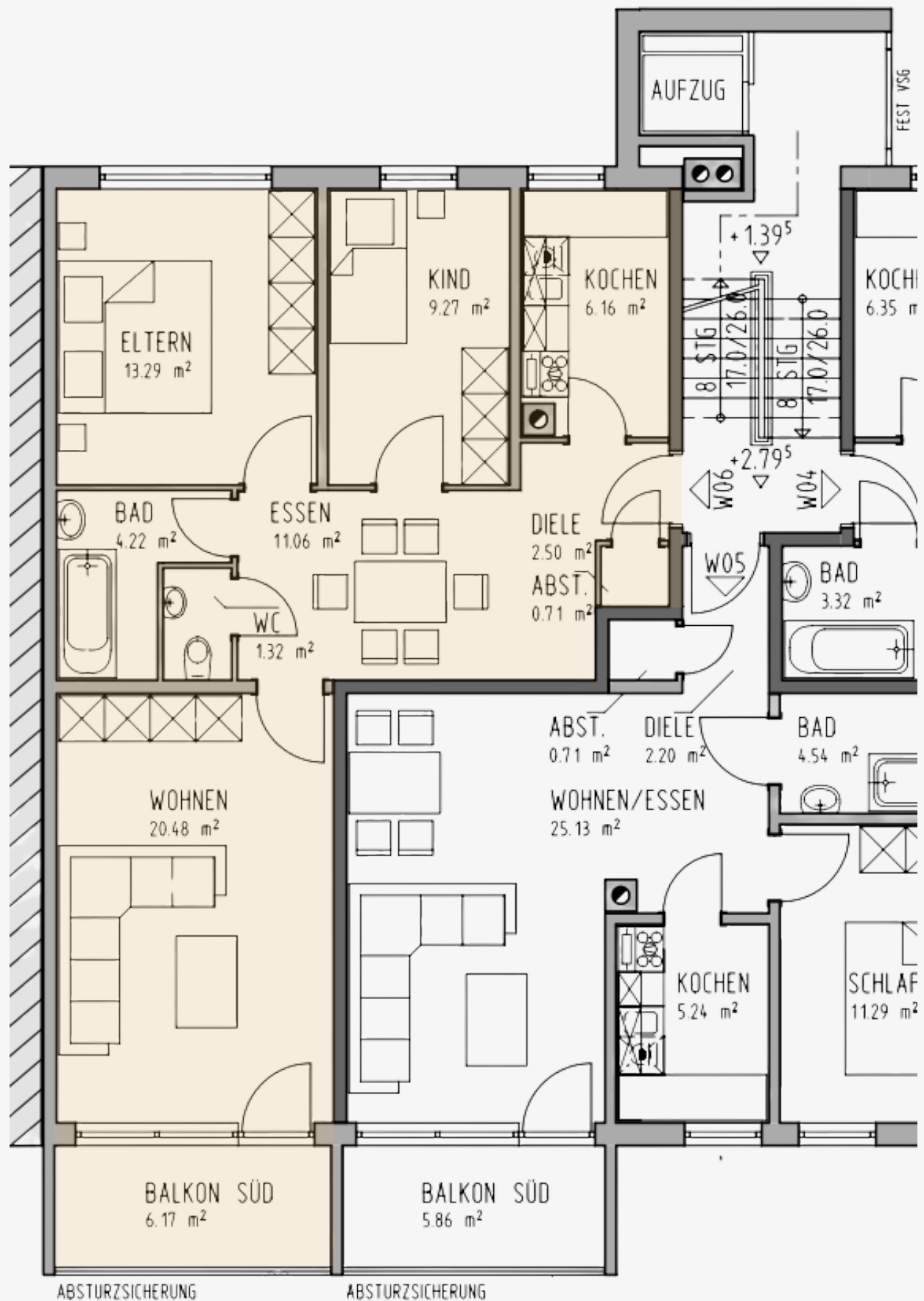
Die 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 70,6 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine familienfreundliche Raumaufteilung. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer mit Badewanne wird durch ein separates WC ergänzt – ein klarer Vorteil insbesondere für Mehrpersonenhaushalte.

Der sonnige Südbalkon mit schönem Ausblick erweitert den Wohnbereich und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Damit eignet sich die Wohnung ideal sowohl für Familien als auch für eine flexible Zimmervermietung.



Grundriss rechts

70,6 M² - 3,5 ZIMMER



Mittlere Einheit

SÜDBALKON & GROSSZÜGIGER WOHNBEREICH IDEAL FÜR SINGLES UND PAARE

51 M² - 2 ZIMMER
POTENTIELLE KALTMIETE: CA. 765 €

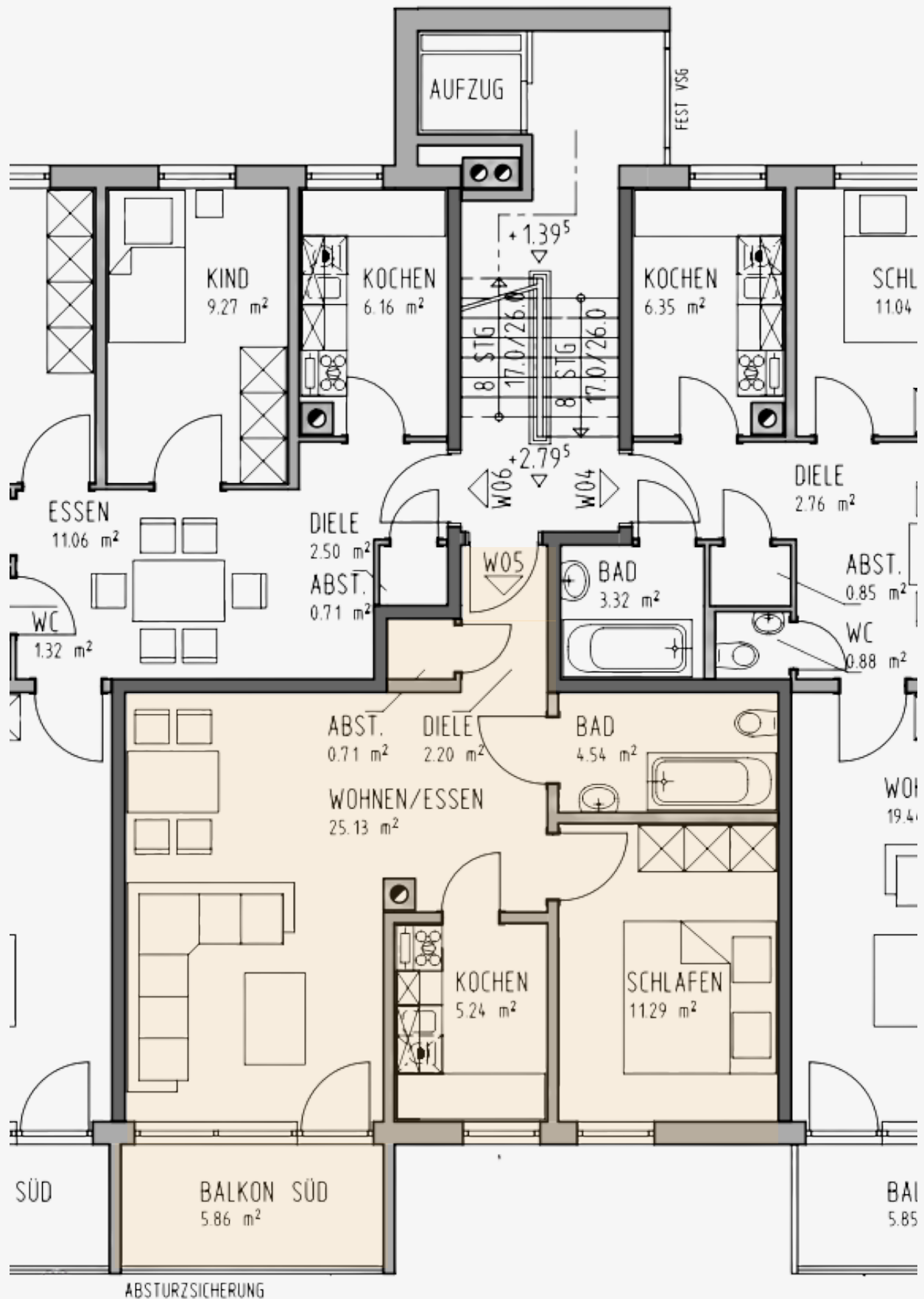
Die 2-Zimmer-Wohnung mit rund 51m² Wohnfläche überzeugt durch einen optimal gestalteten Grundriss und einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit etwa 25,1m². Das separate Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, während die separate Küche kompakt und funktional angeordnet ist. Ein praktischer Abstellraum ergänzt die Einheit und schafft wertvollen Stauraum für den Alltag.

Der gemütliche Wohnbalkon rundet das Gesamtbild harmonisch ab und trägt spürbar zur Wohnqualität bei – ideal für Singles oder Paare sowie für eine flexible Zimmervermietung. Damit handelt es sich um eine dauerhaft gefragte Wohnungsgröße mit stabiler Vermietbarkeit.



Grundriss Mitte

51 M² - 2 ZIMMER



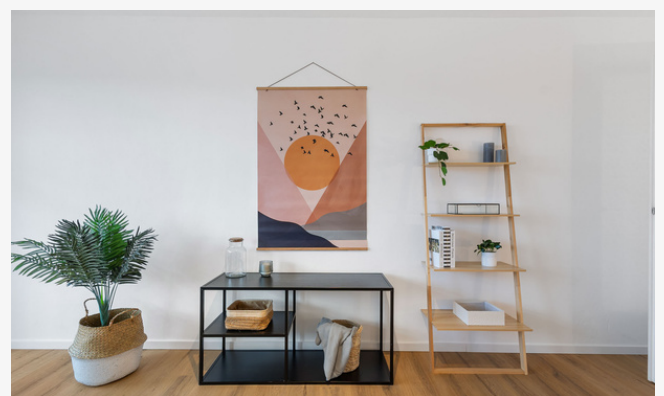
Linke Einheit

ZWEI BALKONE – SÜD & OST KOMFORT DURCH SEPARATES WC

59 M² - 2,5 ZIMMER
POTENTIELLE KALTMIETE: 886 €

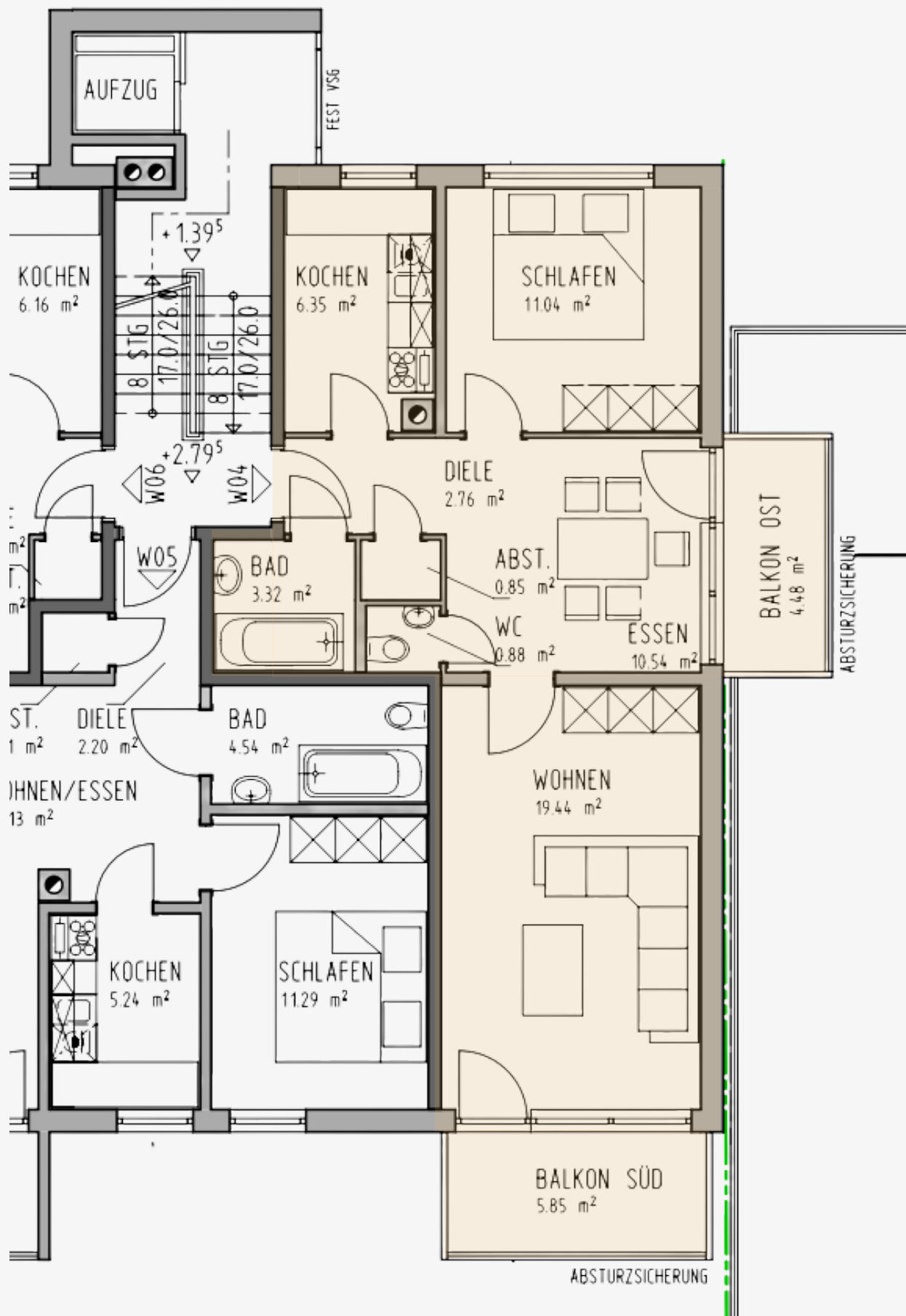
Die 2,5-Zimmer-Wohnung mit rund 59 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung mit klarer Trennung von Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Der großzügige Wohnbereich bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität, während der separate Essbereich und die Küche funktional angeordnet sind. Ein praktischer Abstellraum ergänzt die Einheit und schafft wertvollen Stauraum im Alltag. Das Badezimmer mit Badewanne wird durch ein separates WC ergänzt – ein klarer Komfortvorteil, insbesondere für Mehrpersonenhaushalte.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Balkone: Ein Südbalkon mit Zugang vom Wohnbereich sowie ein Ostbalkon, der über den Essbereich erreichbar ist, sorgen für ideale Lichtverhältnisse und ein offenes Wohngefühl. In den oberen Etagen bietet sich zudem teilweise ein Blick auf den Regensburger Dom – ein attraktives Detail, das die Wohnqualität und Vermietbarkeit dieser Einheit zusätzlich steigert. Auch dieser Wohnungsschnitt eignet sich optimal für Paare oder eine flexible Zimmervermietung.



Grundriss links

59 M² - 2,5 ZIMMER



Die Lage



**ELISABETHSTRASSE 8
93049 REGENSBURG**



Die Elisabethstraße 8 liegt im Westenviertel, einem der gefragtesten und wertstabilsten Stadtteile Regensburgs. Die Mikrolage überzeugt durch Innenstadtnähe, eine sehr gute Nahversorgung sowie kurze Wege zur Donau und zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Dank guter ÖPNV-Anbindung und schnellem Anschluss an die A93 ist eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit bestens gegeben.



Täglicher Bedarf

Supermärkte, Drogerie, Bäcker
ca. 3 Min. mit dem Fahrrad



Medizinische Versorgung

**Krankenhaus Barmherzige Brüder
und Klink St. Hedwig**
beide ca. 7 min mit dem Fahrrad



Bildung & Betreuung

Schulen
ca. 3–7 Min. mit dem Auto
Kindergarten / Kita
ca. 5 Min. mit dem Auto



Freizeit & Naherholung

Westbad / Donaupark / Stadtpark
ca. 4–5 Min. mit dem Fahrrad
Sportanlage am Weinweg
ca. 7 Min. zu Fuß
Donau
ca. 7 Min. zu Fuß



ÖPNV & Anbindung

Bushaltestelle „Weinweg“
ca. 5 Min. zu Fuß
Autobahn A93
ca. 3 Min. mit dem Auto
Innenstadt Regensburg
ca. 8 Min. mit dem Fahrrad

INVESTITIONSSTANDORT REGENSBURG

Ein Anker der Stabilität und Wachstumsmotor im Süden Deutschlands

Platz 8

Gesamtranking Deutschland
(Top 10 von 400 Regionen)



Platz 1

Demografie & Bevölkerung
(Bundesweiter Spitzenreiter)

Dynamik

Rang 5

Stärke

Rang 12

Arbeitsmarkt

Rang 13

Innovation

Rang 21

Regensburg verbindet erstklassige wirtschaftliche Substanz mit der besten demografischen Perspektive Deutschlands. Mit einem Dynamikrang von 5 wächst die Stadt schneller als fast jede andere Region und sichert Immobilieninvestoren durch langfristige Wertsteigerung und krisenfeste Mietnachfrage ab.

Nachfragefundament: Demografie #1

Regensburg belegt bundesweit Platz 1 in der Demografie – ein starkes Signal für Zuzug, eine attraktive Altersstruktur und damit langfristige Wohnraumnachfrage.

Solide Beschäftigungsbasis: Arbeitsmarkt #13

Ein Top-Ranking im Arbeitsmarkt spricht für stabile Beschäftigung, hohe Standortbindung und eine robuste Basis für Vermietbarkeit.

Zukunftsfähigkeit: Wettbewerb & Innovation #21

Die Platzierung im Bereich Innovation/Wettbewerb unterstreicht Wachstumsfähigkeit und Standortqualität – ein wichtiger Treiber für nachhaltige Nachfrage.

Seltene Kombi: Stärke #12 + Dynamik #5

Regensburg ist nicht nur heute stark (Stärke), sondern entwickelt sich auch sehr positiv (Dynamik). Diese Kombination spricht für stabile Rahmenbedingungen plus zusätzliches Potenzial.





INVESTMENTSTRUKTUR & ENTWICKLUNGSSZENARIEN

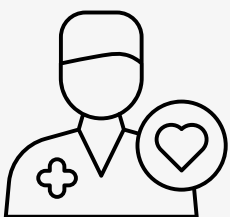
Für die Immobilie in der Elisabethstraße 8 ergeben sich mehrere attraktive Nutzungs- und Ertragsstrategien mit unterschiedlichen Chancen-Risikoprofilen – passend zu verschiedenen Investorenansätzen.



Variante 1 – Klassische Wohnraumvermietung

Alternativ ist eine langfristig stabile Vermietung im klassischen Wohnsegment mit einer Zielmiete von ca. 15€/m² möglich.

Vorteile: Planbare Erträge, geringer Verwaltungsaufwand, breite Zielgruppe, hohe Bankenakzeptanz.



Variante 2 – Zimmervermietung / Pflegekräfte-Konzept

Durch die Nähe zu zwei Krankenhäusern eignet sich das Objekt ideal für die Vermietung an Pflegekräfte oder ein Co-Living-Konzept. Eine Zimmervermietung erzielt in dieser Lage und mit der vorhandenen Ausstattung durchschnittlich ca. 500 € Kaltmiete pro Zimmer. Aufgrund unterschiedlich großer Zimmer handelt es sich hierbei um einen Durchschnittswert.

Vorteile: Hohe Nachfrage, überdurchschnittliche Rendite, geringes Leerstandsrisiko, skalierbares Konzept.

Im Folgenden werden mehrere Beispiele mit konkreten **Zahlen, Daten und Fakten** dargestellt.

IST-ZUSTAND DER IMMOBILIE

Das Mehrfamilienhaus in der Elisabethstraße 8 in Regensburg befindet sich in einem gepflegten, modernisierten Zustand und ist teilweise vermietungsbereit. Derzeit sind 6 Wohnungen stabil vermietet und generieren einen soliden monatlichen Kaltmiet-Ertrag von 3.107 € (jährlich 37.284 €). Dies entspricht einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 8,07 €/m²



Enormes Wertsteigerungspotenzial: Im beliebten Regensburger Westenviertel sind Marktmieten von ca. 15 €/m² realistisch erreichbar – fast das Doppelte der Ist-Miete. Besonders vorteilhaft sind die 12 im Jahr 2026 modernisierten Wohnungen, die bereits frei stehen und sofort auf Marktniveau vermietet werden können.

Auch die vermieteten Einheiten bieten langfristig enormes Potenzial: Durch gezielte Renovierung und Neuvermietung lässt sich die gesamte Immobilie auf ein deutlich höheres Ertragsniveau heben – eine maßgebliche Chance für nachhaltige Wertsteigerung.

Ist Zustand: 12 freie Wohnungen, 6 vermietete Wohnungen

	Wohnung	m²	Einzug	Mieter	KM IST	NK	KM €/m²	Bestand in 3 Jahren
1	EG	56,92	1/7/2019	vermietet	517,00	250,00	9,08	594,55
2	EG	51,04		frei				
3	EG	70,64	1/5/2014	vermietet	596,00	185,00	8,44	685,40
4	1.OG	59,09	1/2/1986	vermietet	487,00	180,00	8,24	560,05
5	1.OG	51,04		frei				
6	1.OG	70,64		frei				
7	2.OG	59,09	1/5/1998	vermietet	476,00	205,00	8,06	662,4
8	2.OG	51,04		frei				
9	2.OG	70,64		frei				
10	3.OG	59,09		frei				
11	3.OG	51,04		frei				
12	3.OG	70,64	1/3/2012	vermietet	555,00	210,00	7,86	638,25
13	4.OG	59,09		frei				
14	4.OG	51,04		frei				
15	4.OG	70,64	1/2/1970	vermietet	476,00	205,00	6,74	547,40
16	5.OG	59,09		frei				
17	5.OG	51,04		frei				
18	5.OG	70,64		frei				

1082,45

mtl 3.107,00 €

8,07 durchschnitt €/m²

IST KM p.a. 37.284,00 €

VARIANTE 1

BESTAND + VERMIETUNG

Die Immobilie eignet sich hervorragend für eine langfristig stabile Vermietung im klassischen Wohnsegment. Im beliebten Regensburger Westenviertel sind realistische Zielmieten von ca. 15 €/m² in einem Objekt wie diesem erreichbar - ein deutlicher Aufwärtssprung gegenüber der aktuellen Bestandsmiete.



Vorteile dieser Strategie:

- Planbare, konstante Mieteinnahmen mit geringem Leerstandsrisiko
- Minimaler Verwaltungsaufwand durch Standardmietverträge
- Breite Zielgruppe von Singles über Paare bis Familien
- Hohe Finanzierungsakzeptanz bei Banken dank bewährter Strategie

Durch kontinuierliche Mieterhöhungen um 15% alle drei Jahre bietet diese Variante Investoren eine sichere, renditestarke Wertanlage mit hohem langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Bestand + Normale Vermietung à 15€/m²:

	Wohnung	m²	Mieter	KM SOLL	in 3 Jahren
1	EG	56,92	vermietet	517,00	594,55
2	EG	51,04	frei	765,60	880,44
3	EG	70,64	vermietet	596,00	685,40
4	1.OG	59,09	vermietet	487,00	560,05
5	1.OG	51,04	frei	765,60	880,44
6	1.OG	70,64	frei	1059,60	1218,54
7	2.OG	59,09	vermietet	476,00	662,4
8	2.OG	51,04	frei	765,60	880,44
9	2.OG	70,64	frei	1059,60	1218,54
10	3.OG	59,09	frei	886,35	1019,30
11	3.OG	51,04	frei	765,60	880,44
12	3.OG	70,64	vermietet	555,00	638,25
13	4.OG	59,09	frei	886,35	1019,30
14	4.OG	51,04	frei	765,60	880,44
15	4.OG	70,64	vermietet	476,00	547,40
16	5.OG	59,09	frei	886,35	1019,30
17	5.OG	51,04	frei	765,60	880,44
18	5.OG	70,64	frei	1059,60	1218,54

mtl. 13.538,45 €

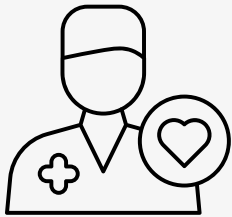
SOLL KM aktl.p.a. 162.461,40 €

SOLL KM in 3J p.a. 188.210,61 €

VARIANTE 2

ZIMMERVERMIETUNG / CO- LIVING -KONZEPT

Durch die unmittelbare Nähe zu 2 Krankenhäuser eignet sich die Immobilie optimal für ein strukturiertes Zimmervermietungskonzept – sei es als Co-Living-Modell oder gezielte Vermietung an Pflegekräfte und medizinisches Personal. Eine Zimmervermietung erzielt in dieser Lage und mit der vorhandenen Ausstattung durchschnittlich ca. 500 € Kaltmiete pro Zimmer.



Vorteile dieser Strategie:

- Überdurchschnittliche Mietrendite
- Hohe, standortbedingte Nachfrage durch systemrelevante Berufsgruppen
- Minimales Leerstandsrisiko dank konstanter Bedarfslage
- Skalierbares Konzept über mehrere Wohneinheiten hinweg

Dieses Konzept bietet von Anfang an ein **überdurchschnittliches Renditepotenzial** bei hoher Auslastungssicherheit und sehr hoher Wertentwicklung.

Bestand + Zimmervermietung à 500€/Zimmer

	Wohnung	m²	Mieter	KM SOLL	in 3 Jahren
1	EG	56,92	vermietet	517,00	594,55
2	EG	51,04	frei	1000,00	1150,00
3	EG	70,64	vermietet	596,00	685,40
4	1.OG	59,09	vermietet	487,00	560,05
5	1.OG	51,04	frei	1000,00	1150,00
6	1.OG	70,64	frei	1500,00	1725,00
7	2.OG	59,09	vermietet	476,00	662,4
8	2.OG	51,04	frei	1000,00	1150,00
9	2.OG	70,64	frei	1500,00	1725,00
10	3.OG	59,09	frei	1000,00	1150,00
11	3.OG	51,04	frei	1000,00	1150,00
12	3.OG	70,64	vermietet	555,00	638,25
13	4.OG	59,09	frei	1000,00	1150,00
14	4.OG	51,04	frei	1000,00	1150,00
15	4.OG	70,64	vermietet	476,00	547,40
16	5.OG	59,09	frei	1000,00	1150,00
17	5.OG	51,04	frei	1000,00	1150,00
18	5.OG	70,64	frei	1500,00	1725,00

mtl. 16.607,00 €

SOLL KM aktl.p.a. 199.284,00 €

SOLL KM in 3J p.a. 230.556,60 €

RENDITEKALKULATION MIT STELLPLÄTZEN

Die Immobilie bietet sowohl im Ist-Zustand als auch mittelfristig attraktive Renditechancen. Bei einem angenommenen Kaufpreis von 4,5 Mio. € ergeben sich folgende Kennzahlen:

Aktuelle Situation (inkl. Stellplätze):

- Klassische Wohnraumvermietung: 3,82% Rendite (Faktor 26)
- Zimmervermietung/Pflegekräfte-Konzept: 4,64% Rendite (Faktor 21)

Das Zimmervermietungsmodell zeigt bereits heute überdurchschnittliches Cashflow in der Lage -Potenzial dank hoher Nachfrage durch medizinisches Personal.

Entwicklungspotenzial (nach 3 Jahren):

- Klassische Vermietung: 4,42% Rendite (Faktor 22)
- Zimmervermietung: 5,36% Rendite (Faktor 18)

Selbst bei konservativer Annahme steigender Mieten und marktüblicher Entwicklung profitieren Investoren von verbesserter Wirtschaftlichkeit und sinkendem Multiplikator.

Renditekalkulation KP 4.5Mio - Aktuell		Faktor
Bestand+Norm. Vermietung + Stellplätze	3,82%	26
Bestand+Zimmervermietung+Stellplätze	4,64%	21
Renditekalkulation KP 4.5Mio - in 3 Jahren		
Bestand+Norm. Vermietung + Stellplätze	4,42%	22
Bestand+Zimmervermietung+Stellplätze	5,36%	18

	SOLL KM Stellplätze	
	TG Stellplätze	Außenstellplätze
1.	80€	50€
2.	80€	50€
3.	80€	50€
4.	80€	50€
5.	80€	50€
6.	80€	50€
Summe	480	300€
	SOLL KM aktl.Total p.a.	9.360€
	SOLL KM in 3 Jahren (5% p.a)	10.764€



BASISINFORMATIONEN

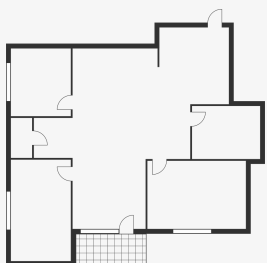
- Kaufpreis 4.300.000 € - provisionsfrei
- zzgl. 200.000€ für 12 Stellplätze (6 Außen- und 6 Tiefgaragenstellplätze)
- Bestlage im Regensburger Westenviertel
- 12 von 18 Einheiten renoviert und frei zur sofortigen Vermietung
- 3 Wohnungsarten mit je 70,6 m², 59 m², 51 m²
- Gesamtwohnfläche 1082 m²
- Grundstücksfläche 789 m²
- Kellerräume für jede Wohnung
- Öl-Zentralheizung - Energieeffizienzklasse D (2003)



ÜBERBLICK MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 12 WOHNUNGEN & GEBÄUDE

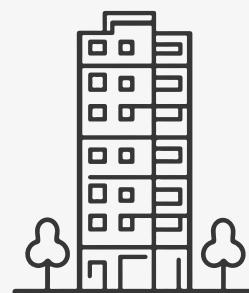
In den renovierten Wohnungen:

- Alle Wände neu gestrichen, teilweise neu verputzt
- Hochwertiger Vinylboden (Eiche Natur) verlegt
- Neue Steckdosen und Lichtschalter
- Wohnungs-/Zimmertüren lackiert, Rollbänder teilweise erneuert
- Bäder: Fliesen lackiert, teilweise 2021 vom Voreigentümer renoviert, neue Armaturen und Objekten
- Heizkörper lackiert, Thermostate teilweise ausgetauscht
- Teilweise neue Küchenrückwände



Am Gebäude:

- Treppenhaus komplett neu gestrichen (2026)
- Aufzugmodernisierung (2026) - (ausstehend, Kosten wurden schon vom Verkäufer beglichen)
- Fassadenerneuerung (6 cm mineralischer Putz, neuer Anstrich), Neue Balkongeländer und Fensterbänke (ausstehend, Kosten wurden schon vom Verkäufer beglichen)



**MODERNISIERTES 18-PARTEIEN-
MEHRFAMILIENHAUS IN BESTLAGE REGENSBURG
NACHHALTIGE WERTENTWICKLUNG!**

4.300.000€

KAUFPREIS

(zzgl. 200.000€ für 12 Stellplätze)

PROVISIONSFREIER VERKAUF

...interessiert?

Gerne kann das Haus nach Terminvereinbarung besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

+49 176 45926798

Tatiane Bernardino

Tatiane Bernardino



+49 176 45926798



verkauf@bernardino-immo.de