

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 Grundauslastung – 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

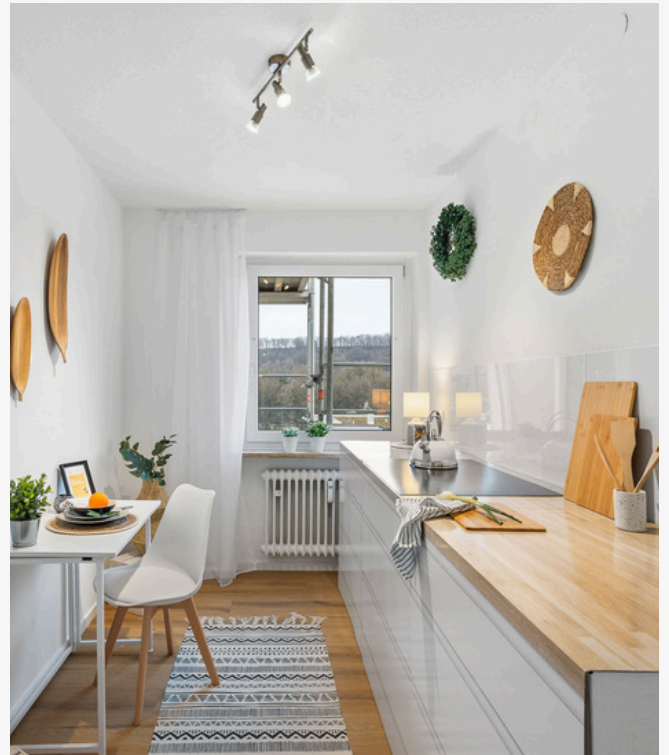
SÜDBALKON & FAMILIENSCHNITT KOMFORT DURCH SEPARATES WC

70,6 M² - 3,5 ZIMMER

POTENTIELLE KALTMIETE: CA 1060 €

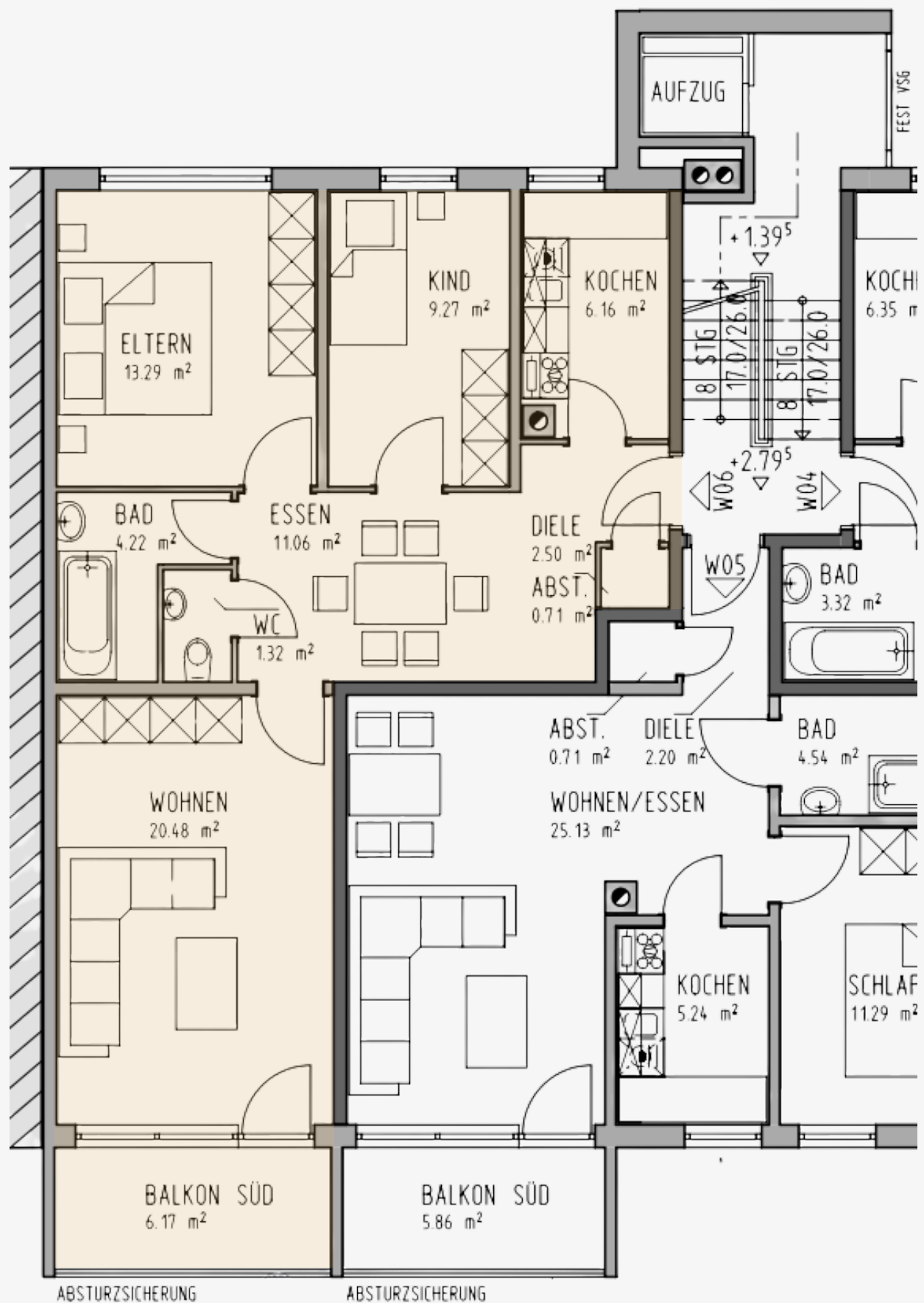
Die 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 70,6 m² Wohnfläche überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine familienfreundliche Raumaufteilung. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer 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



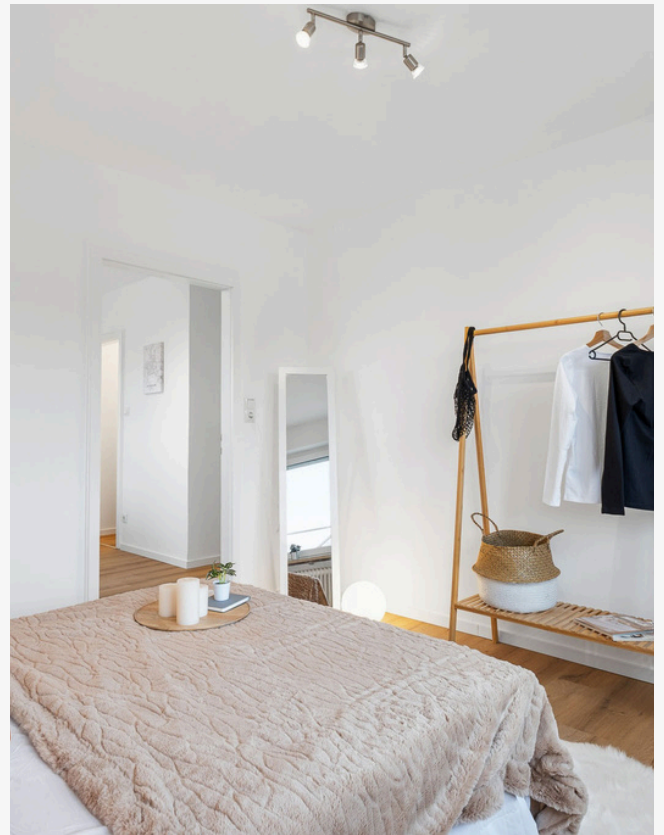
Mittlere Einheit

SÜDBALKON & GROSSZÜGIGER WOHNBEREICH IDEAL FÜR SINGLES UND PAARE

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

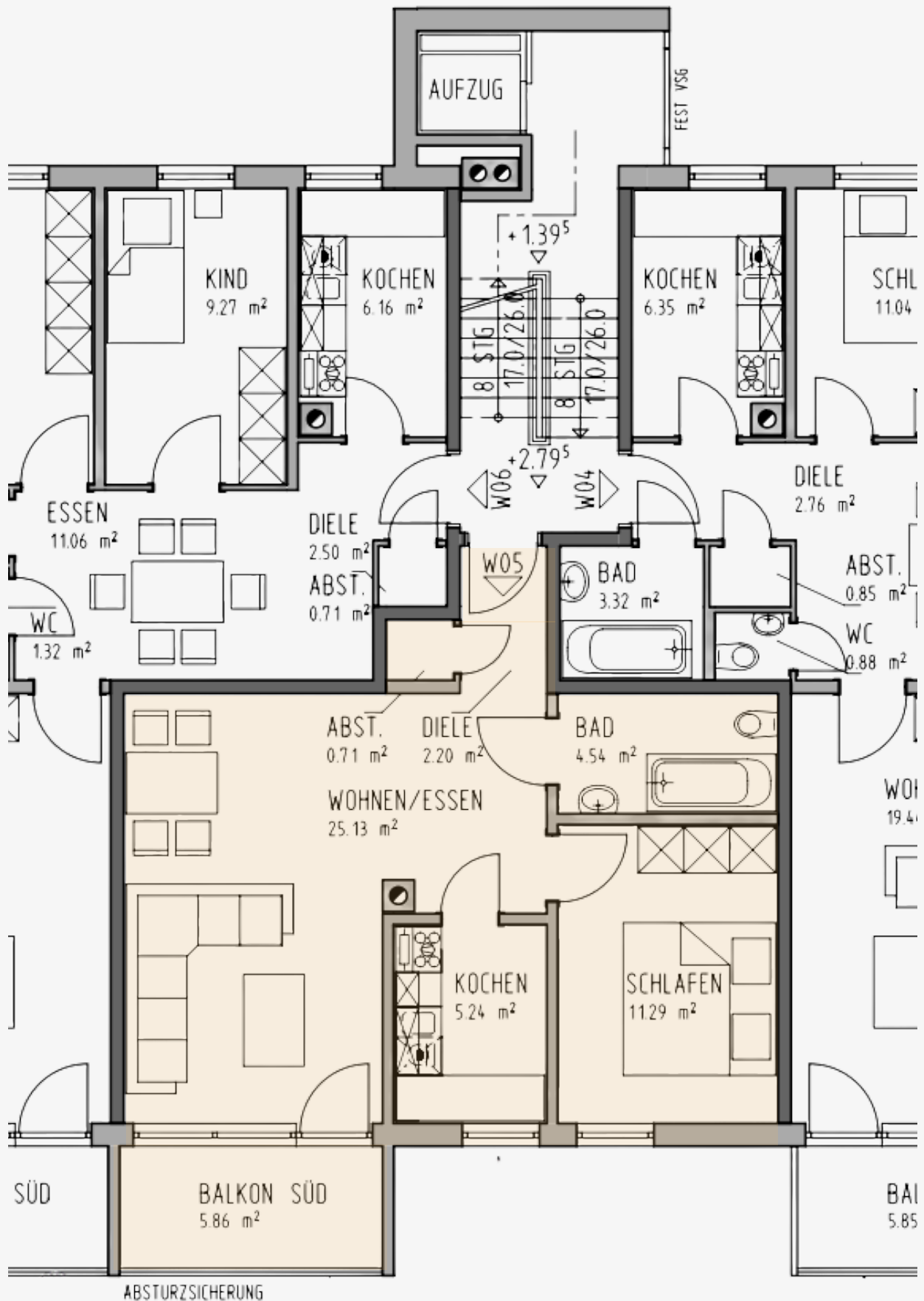
Die 2-Zimmer-Wohnung mit rund 51m² Wohnfläche überzeugt durch einen optimal gestalteten Grundriss und einen großzügigen Wohn-/Essbereich mit etwa 25,1m². Das separate Schlafzimmer bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, während die separate Küche kompakt und funktional angeordnet ist. Ein praktischer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



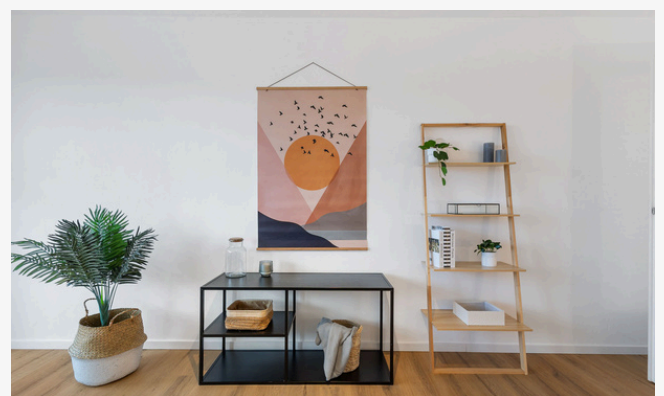
Linke Einheit

ZWEI BALKONE – SÜD & OST KOMFORT DURCH SEPARATES WC

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

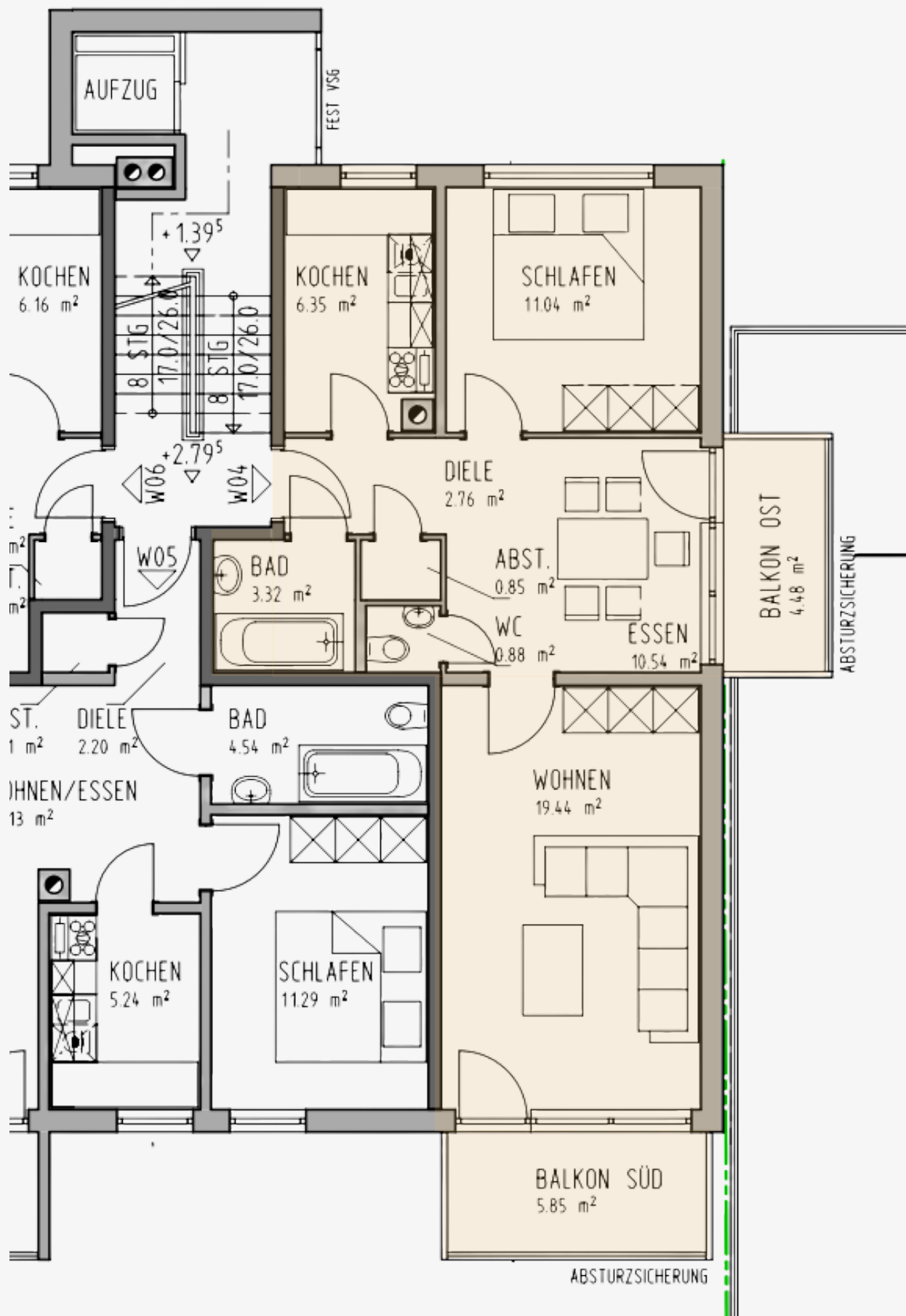
Die 2,5-Zimmer-Wohnung mit rund 59 m² Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung mit klarer Trennung von Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Der großzügige Wohnbereich bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität, während der separate Essbereich und die Küche funktional angeordnet sind. 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

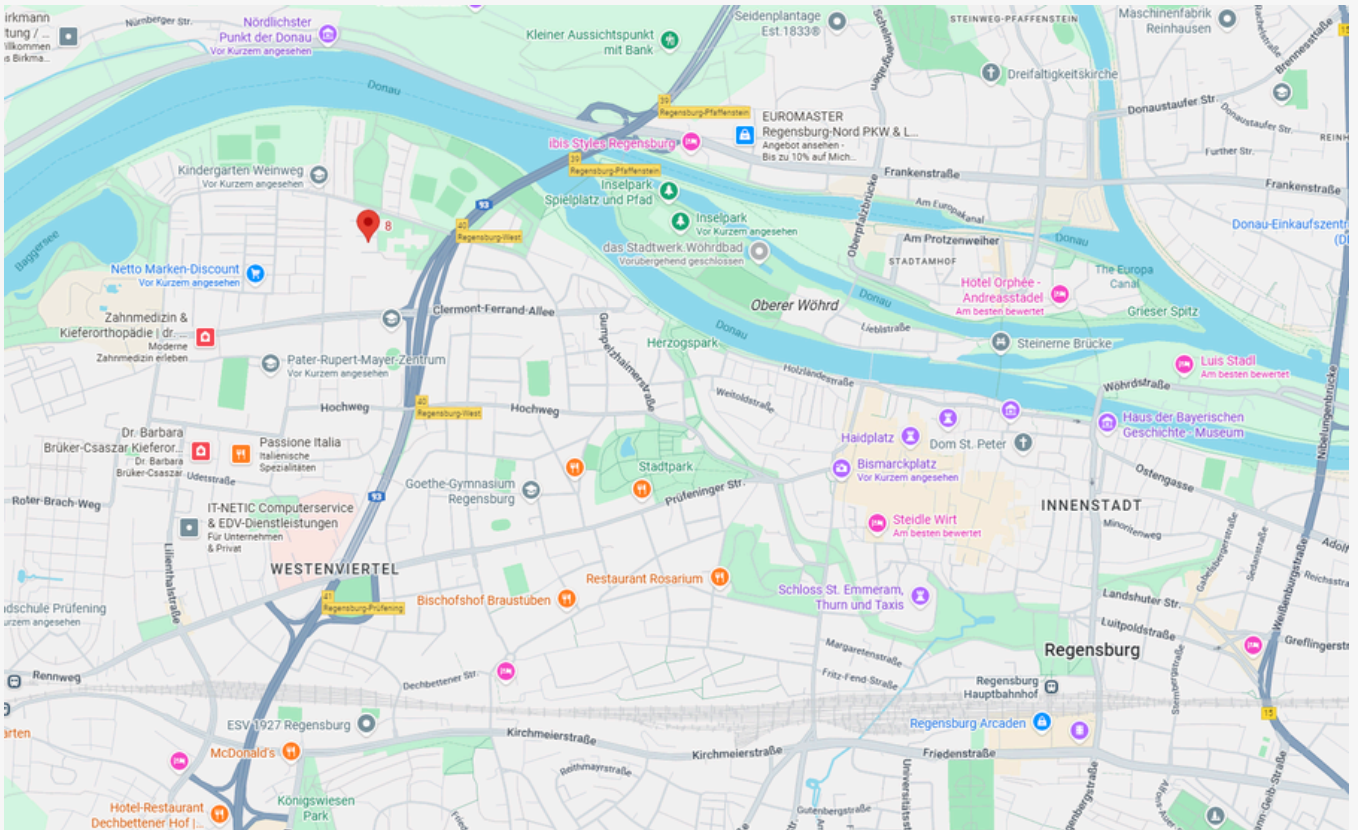
59 M² - 2,5 ZIMMER



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

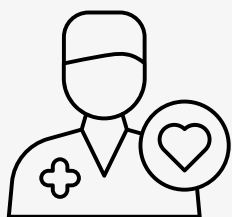
Für die Immobilie in der Elisabethstraße 8 ergeben sich mehrere attraktive Nutzungs- und Ertragsstrategien mit unterschiedlichen Chancen-Risikoprofilen – passend zu verschiedenen Investorenansätzen.



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 €

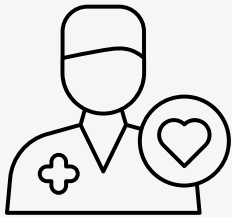
SOLL KM aktl.p.a. 162.461,40 €

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

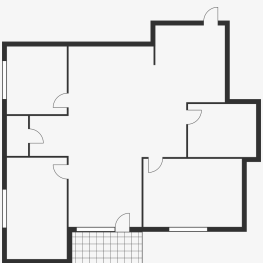
- Kaufpreis 4.300.000 € - provisionsfrei
- zzgl. 200.000€ für 12 Stellplätze (6 Außen- und 6 Tiefgaragenstellplätze)
- Bestlage im Regensburger Westenviertel
- 12 von 18 Einheiten renoviert und frei zur sofortigen Vermietung
- 3 Wohnungsarten mit je 70,6 m², 59 m², 51 m²
- Gesamtwohnfläche 1082 m²
-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



ÜBERBLICK MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN 12 WOHNUNGEN & GEBÄUDE

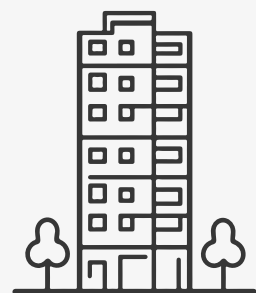
In den renovierten Wohnungen:

- 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