



— ELISABETHSTRASSE 8 · 93049 REGENSBURG

Modernisiertes 18er-Mehrfamilienhaus im Regensburger Westen

18 Wohnungen in gefragter Lage. Fassade 2026 mit Dämmputz erneuert, zwölf Wohnungen modernisiert und frei, Aufteilung nach WEG möglich.

ca. 1.082 m²

WOHNFLÄCHE

789 m²

GRUNDSTÜCK

18

WOHNEINHEITEN

1972

BAUJAHR

KAUFPREIS, PROVISIONSFREI

3.999.900 €

zzgl. optional 6 Tiefgaragen- und 6 Außenstellplätze

BERNARDINO
REAL ESTATE

— AUF EINEN BLICK

Ein Haus mit Substanz

Im Westenviertel, einer der gefragtesten Wohnlagen Regensburgs, steht dieses Haus mit achtzehn Wohnungen. Zwölf davon sind frisch modernisiert und frei, sechs vermietet. Wie es weitergeht, entscheiden Sie: selbst vermieten, ein eigenes Konzept umsetzen oder aufteilen. Auf Wunsch übernehmen wir auch die Vermietung vor der Übergabe.

- ✓ Fassade 2026 mit 6 cm Dämmputz erneuert, Treppenhaus neu gestrichen
- ✓ Aufzugmodernisierung Mitte Oktober 2026 auf Kosten des Verkäufers
- ✓ 12 Wohnungen modernisiert und sofort verfügbar
- ✓ Optional: Vermietung der freien Wohnungen durch uns vor der Übergabe
- ✓ Aufteilung nach WEG möglich
- ✓ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Kaufpreis	3.999.900 €
Preis je m² Wohnfläche	ca. 3.695 €
Wohnfläche	ca. 1.082 m²
Grundstück	789 m²
Wohneinheiten	18, davon 12 frei
Stellplätze (optional)	6 TG, 6 außen
Fassade	2026, 6 cm Dämmputz
Aufzug	Modernisierung Okt. 2026
Baujahr	1972
Energieklasse	D



— DAS HAUS

Solide gebaut, klug geschnitten



Gebäude

Baujahr 1972, sechs Etagen vom Erdgeschoss bis ins 5. Obergeschoss. Das Haus gehört zu einer Hausgruppe, drei Seiten stehen frei. Ein Aufzug erschließt alle Etagen.

Keller und Stellplätze

Voll unterkellert, jede Wohnung hat ihren eigenen Kellerraum. Sechs Tiefgaragenstellplätze und sechs Plätze auf dem offenen Parkdeck können Sie optional mit erwerben.

Wohnungen

Drei Wohnungen pro Etage mit klaren, effizienten Grundrissen. Größen zwischen 51 und 71 m² sind in Regensburg dauerhaft gefragt, von Singles bis zu Familien.

Heizung und Energie

Öl-Zentralheizung, Kessel von 2003. Laut Energieverbrauchsausweis liegt der Endenergieverbrauch bei 115,3 kWh/(m²·a), Effizienzklasse D.

6 × 3,5 Zimmer

rechts, ca. 70,6 m²

6 × 2 Zimmer

Mitte, ca. 51 m²

6 × 2,5 Zimmer

links, ca. 59 m²*

* Die Wohnung links im Erdgeschoss hat ca. 56,9 m². Gesamtwohnfläche ca. 1.082 m².

— MODERNISIERUNG

2026 durchgeführt

-
- | | |
|--|---------------------------|
| <p>● 12 Wohnungen modernisiert
Böden, Wände, Elektro und Bäder, Details siehe unten</p> | <p>FERTIG 2026</p> |
|--|---------------------------|
-
- | | |
|---|---------------------------|
| <p>● Fassade erneuert
6 cm Dämmputz, neuer Anstrich, neue Fensterbänke</p> | <p>FERTIG 2026</p> |
|---|---------------------------|
-
- | | |
|---|---------------------------|
| <p>● Treppenhaus
Komplett neu gestrichen</p> | <p>FERTIG 2026</p> |
|---|---------------------------|
-
- | | |
|---|-------------------------------|
| <p>○ Aufzug
Modernisierung, Kosten hat der Verkäufer bereits bezahlt</p> | <p>MITTE OKT. 2026</p> |
|---|-------------------------------|
-

In den Wohnungen

- ✓ Alle Wände neu gestrichen, teilweise neu verputzt
- ✓ Vinylboden in Eiche Natur
- ✓ Neue Steckdosen und Lichtschalter
- ✓ Türen lackiert, Rollbänder teilweise erneuert
- ✓ Heizkörper lackiert, Thermostate teilweise getauscht
- ✓ Teilweise neue Küchenrückwände
- ✓ 13 sanierte Bäder: 9 im Jahr 2021 durch den Voreigentümer, 4 im Jahr 2026, eines davon in einer vermieteten Wohnung



WOHNUNGSTYP RECHTS

Dreieinhalb Zimmer mit Südbalkon

ca. 70,6 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

Süd

Balkon

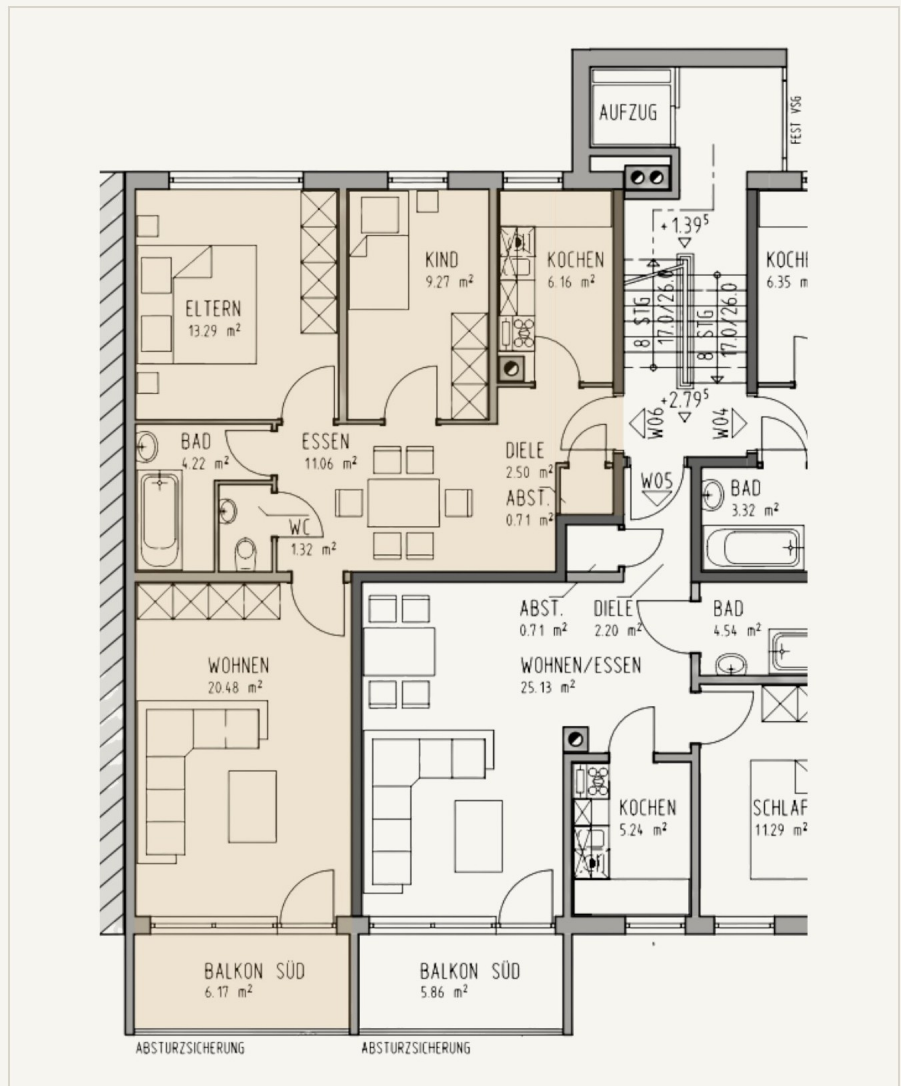
3 von 6

frei

Die größte Wohnung im Haus und erste Wahl für Familien oder Wohngemeinschaften. Neben dem Wohnzimmer gibt es zwei weitere Zimmer, die sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Bad mit Badewanne wird durch ein separates WC ergänzt, morgens ein echter Vorteil. Vom Wohnzimmer geht es auf den sonnigen Südbalkon.

- ✓ Südbalkon mit Ausblick
- ✓ Bad mit Wanne, separates WC
- ✓ Zwei flexibel nutzbare Zimmer
- ✓ Ideal für Familien oder WG

Der Grundriss zeigt eine Regeletage. Je nach Geschoss sind kleine Abweichungen möglich.



WOHNUNGSTYP MITTE

Zwei Zimmer, großzügig geschnitten

ca. 51 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Süd

Balkon

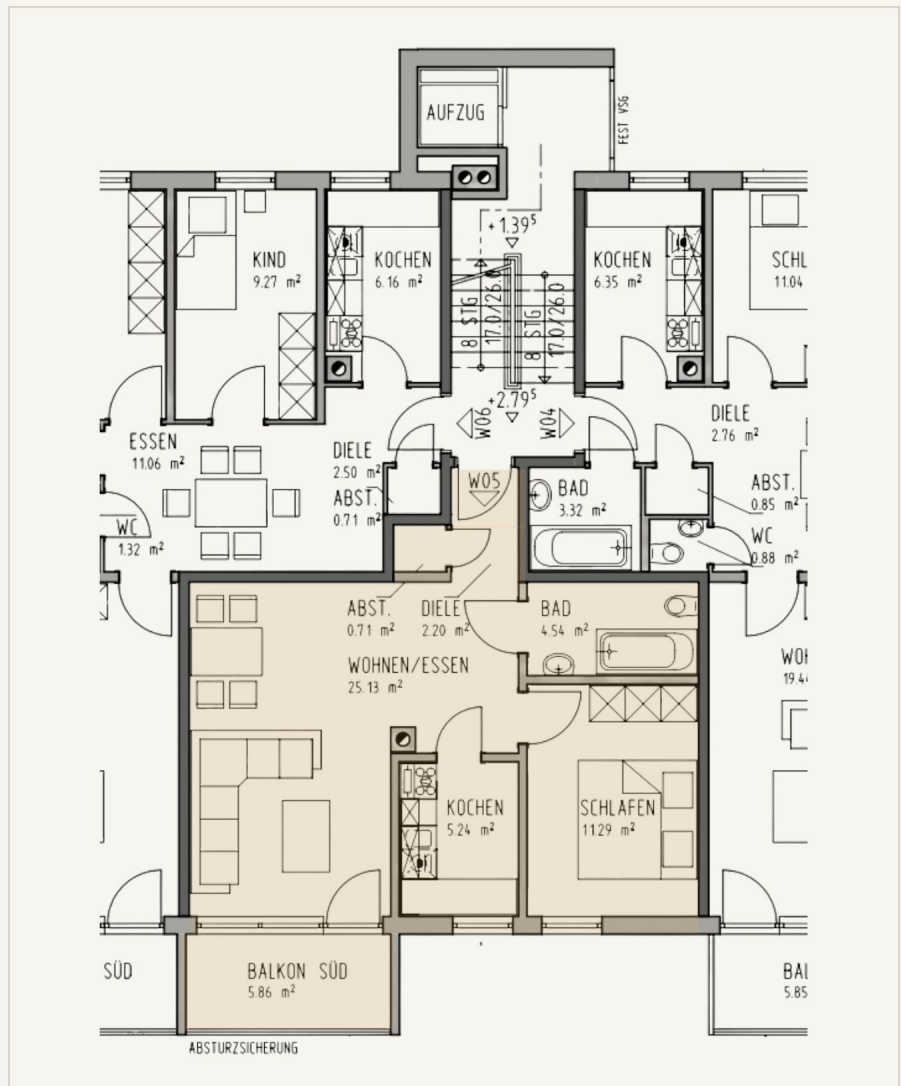
6 von 6

frei

Kompakt und gut geschnitten. Der Wohn- und Essbereich ist mit rund 25 m² großzügig, das Schlafzimmer liegt getrennt davon. Die Küche ist separat, ein Abstellraum schafft Platz für Alltägliches. Dazu kommt ein Balkon nach Süden. Eine Größe, die Singles, Paare und Pendler in Regensburg dauerhaft suchen.

- ✓ Südbalkon
- ✓ Wohn- und Essbereich ca. 25 m²
- ✓ Separate Küche
- ✓ Abstellraum

Der Grundriss zeigt eine Regeletage. Je nach Geschoss sind kleine Abweichungen möglich.



WOHNUNGSTYP LINKS

Zweieinhalb Zimmer, zwei Balkone

ca. 59 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

Süd und Ost

zwei Balkone

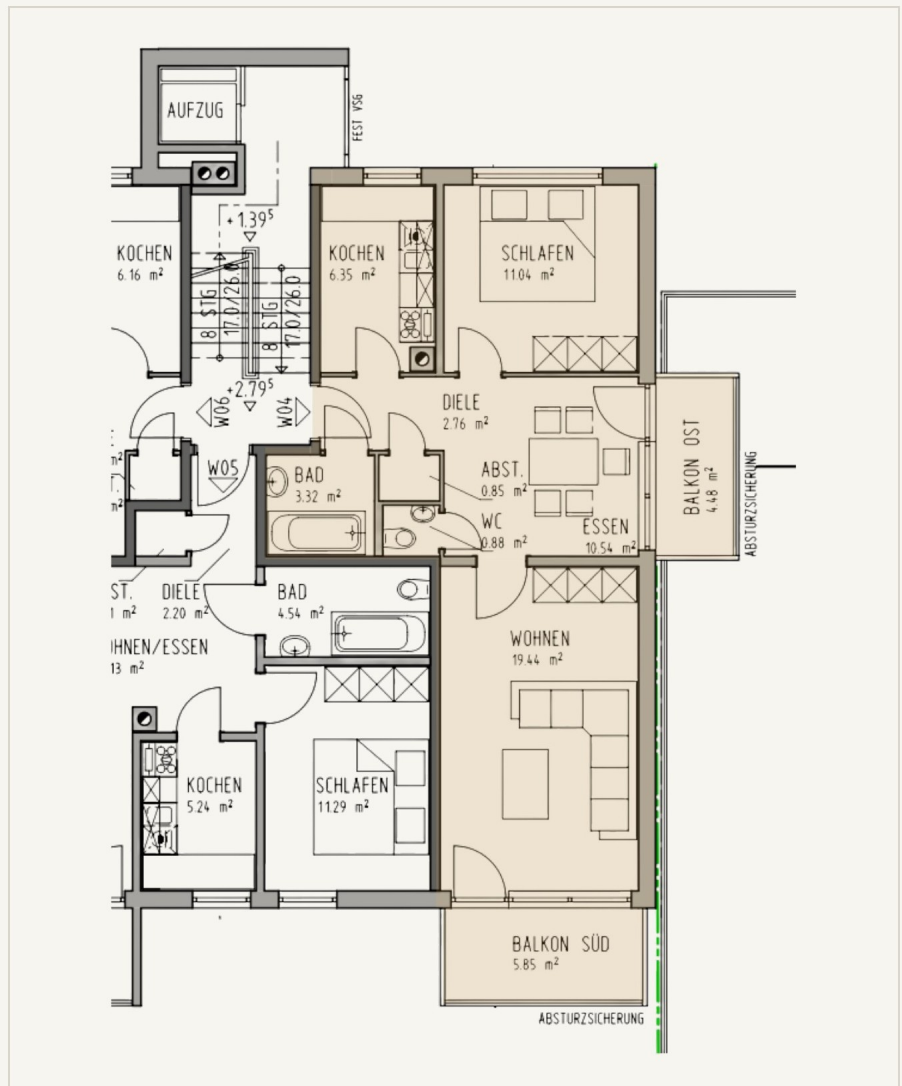
3 von 6

frei

Wohnen, Essen und Schlafen sind hier klar voneinander getrennt. Das Besondere sind die zwei Balkone: einer nach Süden am Wohnzimmer, einer nach Osten am Essbereich. In den oberen Etagen reicht der Blick teilweise bis zum Regensburger Dom. Bad mit Badewanne, separates WC und ein Abstellraum runden die Wohnung ab.

- ✓ Balkone nach Süden und Osten
- ✓ Teilweise Blick auf den Dom
- ✓ Bad mit Wanne, separates WC
- ✓ Abstellraum

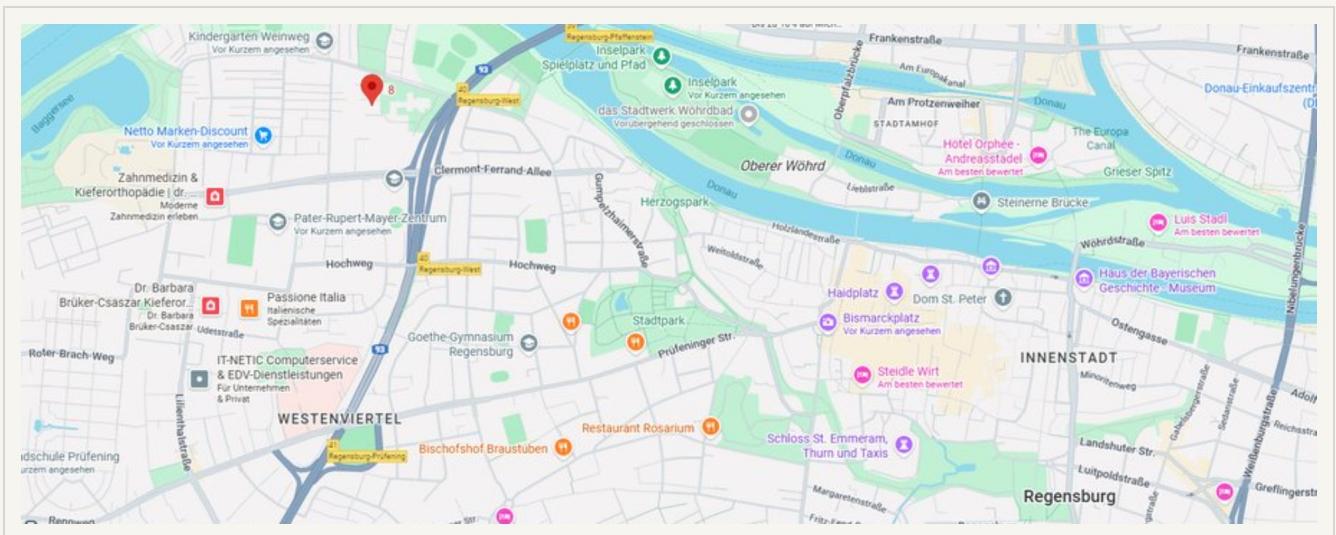
Der Grundriss zeigt eine Regeletage. Je nach Geschoss sind kleine Abweichungen möglich.



DIE LAGE

Westenviertel: ruhig wohnen, schnell überall

In die Altstadt sind es mit dem Fahrrad rund acht Minuten, an die Donau zu Fuß etwa sieben. Krankenhaus Barmherzige Brüder, OTH und Universität liegen nah. Das macht die Wohnungen für Familien und Paare genauso interessant wie für Klinikpersonal, Studierende und Pendler.



HOCHSCHULEN UND KLINIKEN

Krankenhaus Barmherzige Brüder	ca. 7 Min. Rad
Klinik St. Hedwig	ca. 7 Min. Rad
OTH Regensburg	ca. 15 Min. Rad
Universität Regensburg	ca. 15 Min. Rad

BILDUNG

Schulen	3 bis 7 Min. Auto
Kindergarten, Kita	ca. 5 Min. Auto

MOBILITÄT

Bushaltestelle Weinweg	ca. 5 Min. zu Fuß
Autobahn A93	ca. 3 Min. Auto
Altstadt	ca. 8 Min. Rad

ALLTAG UND FREIZEIT

Supermärkte, Drogerie, Bäcker	ca. 3 Min. Rad
Westbad, Donaupark, Stadtpark	4 bis 5 Min. Rad
Donau, Sportanlage am Weinweg	ca. 7 Min. zu Fuß

INVESTITIONSSTANDORT

Regensburg im Bundesvergleich



Nr. 1

bei **Demografie und Bevölkerung**, bundesweit
unter 400 Regionen

Platz 8

im Gesamtranking
Deutschland

Regensburg wächst schneller als
fast jede andere Region. Für
Wohnungseigentümer heißt das:
verlässliche Nachfrage, heute und
morgen.

DYNAMIK

Rang **5**

Wächst schneller als
fast alle Regionen

STÄRKE

Rang **12**

Wirtschaftlich schon
heute in der Spitze

ARBEITSMARKT

Rang **13**

Stabile
Beschäftigung, starke
Arbeitgeber

INNOVATION

Rang **21**

Universität, OTH und
Technologie

Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2025 / Handelsblatt, Regensburg (Stadt), Kennziffer 09362. Kartengrundlage: svg-maps, CC BY 4.0.

— WOHNUNGEN UND STELLPLÄTZE

Sechs vermietet, zwölf frei

Sechs Wohnungen sind vermietet. Die zwölf freien Wohnungen sind modernisiert und können sofort vermietet werden, von Ihnen selbst oder auf Wunsch vorab durch uns.

18

Wohnungen

6

vermietet

12

frei und modernisiert

12

Stellplätze, optional

NR.	ETAGE	LAGE	ZIMMER	M ²	STATUS
1	EG	links	2,5	56,92	vermietet
2	EG	Mitte	2	51,04	• frei, modernisiert
3	EG	rechts	3,5	70,64	vermietet
4	1. OG	links	2,5	59,09	vermietet
5	1. OG	Mitte	2	51,04	• frei, modernisiert
6	1. OG	rechts	3,5	70,64	• frei, modernisiert
7	2. OG	links	2,5	59,09	vermietet
8	2. OG	Mitte	2	51,04	• frei, modernisiert
9	2. OG	rechts	3,5	70,64	• frei, modernisiert
10	3. OG	links	2,5	59,09	• frei, modernisiert
11	3. OG	Mitte	2	51,04	• frei, modernisiert
12	3. OG	rechts	3,5	70,64	vermietet
13	4. OG	links	2,5	59,09	• frei, modernisiert
14	4. OG	Mitte	2	51,04	• frei, modernisiert
15	4. OG	rechts	3,5	70,64	vermietet
16	5. OG	links	2,5	59,09	• frei, modernisiert
17	5. OG	Mitte	2	51,04	• frei, modernisiert
18	5. OG	rechts	3,5	70,64	• frei, modernisiert

Gesamt**1.082,45****6 vermietet, 12 frei**

6 Tiefgaragenstellplätze

je 15.000 €

6 Außenstellplätze

je 10.000 €

in der hauseigenen Tiefgarage

auf dem offenen Parkdeck

Die Stellplätze sind optional und auch einzeln erwerbbar. Mieterliste und Mietverträge erhalten Sie im Rahmen der weiteren Prüfung.

— IHRE MÖGLICHKEITEN

Drei Wege, ein Haus

Die freien Wohnungen haben wir bewusst noch nicht vermietet. Zwischen Krankenhaus, Hochschule und Innenstadt gibt es mehr als ein sinnvolles Konzept, und diese Entscheidung soll beim neuen Eigentümer liegen.

01

Übernehmen und selbst vermieten

Sie übernehmen das Haus so, wie es heute ist: sechs Wohnungen vermietet, zwölf frei. Die Mieter suchen Sie selbst aus, klassisch oder mit eigenem Konzept, etwa möblierte Apartments für Klinikpersonal, Studierende oder Berufspendler.

02

Optional: Vermietung durch uns

Wenn Sie es bequemer möchten, vermieten wir die freien Wohnungen auf Wunsch noch vor der Übergabe. Sie übernehmen dann ein vollvermietetes Haus.

03

Aufteilung nach WEG

Eine Aufteilung in Wohnungseigentum nach WEG ist möglich. Genauere Informationen erhalten Sie gerne bei einer Besichtigung.



— KUNDEN UND KONTAKT

Lernen Sie das Haus kennen

Preis

Kaufpreis Gebäude	3.999.900 €
6 TG-Stellplätze à 15.000 €	90.000 €
6 Außenstellplätze à 10.000 €	60.000 €
Gesamt inkl. aller Stellplätze	4.149.900 €
Käuferprovision	provisionsfrei

Energieausweis

Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115,3 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	D
Energieträger	Heizöl
Baujahr Gebäude / Heizung	1972 / 2003
Gültig bis	16.12.2035

Unterlagen auf Anfrage

- ✓ Mieterliste und Mietverträge
- ✓ Grundrisse aller Etagen
- ✓ Energieausweis
- ✓ Nachweise zu den Modernisierungen

IHR
ANSPRECHPARTNER**Ramon Türk**

0155 65632761

verkauf@bernardino-immo.de

Bernardino GmbH

Fugger Hof 26, 93096 Köfering

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Sie wurden sorgfältig zusammengestellt, für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir jedoch keine Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind Circa-Werte, Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Abbildungen zeigen teilweise eine beispielhafte Möblierung. Verbindlich sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung.