

ELISABETHSTRASSE 8 · 93049 REGENSBURG

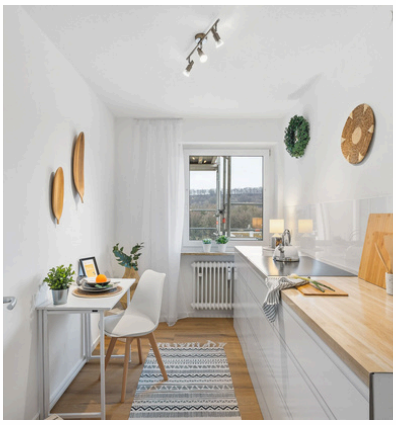
MODERNISIERTES MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNUNGEN IM REGENSBURGER WESTEN

- ca. 1.082 m² Wohnfläche
- 789 m² Grundstück
- Baujahr 1972
- 18 Wohnungen, davon 12 frei
- 12 Stellplätze optional
- Aufzug, voll unterkellert

BESCHREIBUNG

18 Wohnungen im Westenviertel, einer der gefragtesten Wohnlagen Regensburgs. Sechs Wohnungen sind vermietet, zwölf sind frei und können sofort vermietet werden. Drei Wohnungstypen von ca. 51 bis 71 m², dazu optional 12 Stellplätze in Tiefgarage und auf dem Parkdeck.







PROVISIONSFREIER VERKAUF

3.599.900 €

KAUFPREIS

zzgl. optional 12 Stellplätze

Das Haus

18ER MEHRFAMILIENHAUS
WERTHALTIGE BAUSUBSTANZ
UMFANGREICH MODERNISIERT



GEBÄUDE
Baujahr 1972, Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss, drei Seiten stehen frei. Aufzug in alle Etagen.

WOHNUNGEN
18 Wohnungen, drei pro Etage, zusammen ca. 1.082 m² Wohnfläche auf 789 m² Grundstück.

KELLER UND STELLPLÄTZE
Voll unterkellert. Optional 6 Tiefgaragen- und 6 Außenstellplätze, je mit eigenem Grundbuch und einzeln verkäuflich.

VERMIETUNG
6 Wohnungen vermietet, 12 frei und sofort vermietbar. Von den 12 Stellplätzen sind 5 vermietet.

AUFTEILUNG
Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, Teilungserklärung ist vorbereitet.

HEIZUNG UND ENERGIE
Öl-Zentralheizung mit Niedertemperaturkessel von 2003, nach GEG keine Austauschpflicht. Verbrauch 115,3 kWh/(m²·a), Klasse D.

6 × 2,5 Zimmer
links, je ca. 59 m²*

6 × 2 Zimmer
Mitte, je ca. 51 m²

6 × 3,5 Zimmer
rechts, je ca. 70,6 m²

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



MODERNISIERUNG 2026

In den 12 freien Wohnungen

- Alle Wände neu gestrichen, teilweise neu verputzt
- Hochwertiger Vinylboden (Eiche Natur) verlegt
- Wohnungs-/Zimmertüren lackiert, Rollbänder teilweise erneuert
- Bäder: 9 in den Jahren 2021/22 saniert, 3 im Jahr 2026 modernisiert
- Heizkörper lackiert, Thermostate teilweise ausgetauscht
- Teilweise neue Küchenrückwände

Am Gebäude

- Wände im Treppenhaus neu gestrichen (2026)
- Aufzugmodernisierung im November 2026, Kosten vom Verkäufer bereits beglichen
- Fassadenerneuerung (6 cm mineralischer Putz, neuer Anstrich), neue Fensterbänke (2026)
- Brandschutz geprüft und abgenommen
- Neue Architektenpläne für das gesamte Haus

12 Wohnungen
2026 modernisiert

Fassade
2026 erneuert

Brandschutz
geprüft und abgenommen



AUFZUGMODERNISIERUNG 2026

Im November 2026 modernisiert OTIS den Aufzug von Grund auf. Antrieb, Steuerung, Kabinentür, Notruf und alle Bedienelemente werden neu, die Kabine bekommt ein komplett neues Design. Danach entspricht die Anlage der aktuellen Aufzugsnorm EN 81-20/50. Die Kosten trägt der Verkäufer, sie sind bereits bezahlt.

Neue Technik

- Getriebeloser, leiser Antrieb
- Flachgurte statt Stahlseile, rund um die Uhr überwacht
- Rückspeisung der Bremsenergie ins Hausnetz
- Automatische Kabinentür aus Edelstahl, 70 × 200 cm
- 24 h Notruf zur OTIS-Notrufzentrale
- Etagenansage und Überlasterkennung
- Neue Ruftaster auf allen Etagen, LED-Licht im Schacht

Kabine laut Bemusterung

- Seitenwände in dunkler Holzoptik, Rückwand in Golden Silver
- Tür und Bedientableau aus gebürstetem Edelstahl
- 10,1 Zoll Display in der Kabine
- Weiße Lichtdecke, Boden in schwarzer Marmoroptik
- Für 5 Personen bzw. 375 kg

EN 81-20/50
aktuelle Aufzugsnorm

bis zu 50 %
weniger Antriebsenergie*

0 €
Kosten für den Käufer

* Herstellerangabe OTIS. Das Bild zeigt eine Visualisierung der bemusterten Kabine, die Ausführung kann im Detail abweichen. Fertigstellung laut OTIS voraussichtlich Ende November 2026.

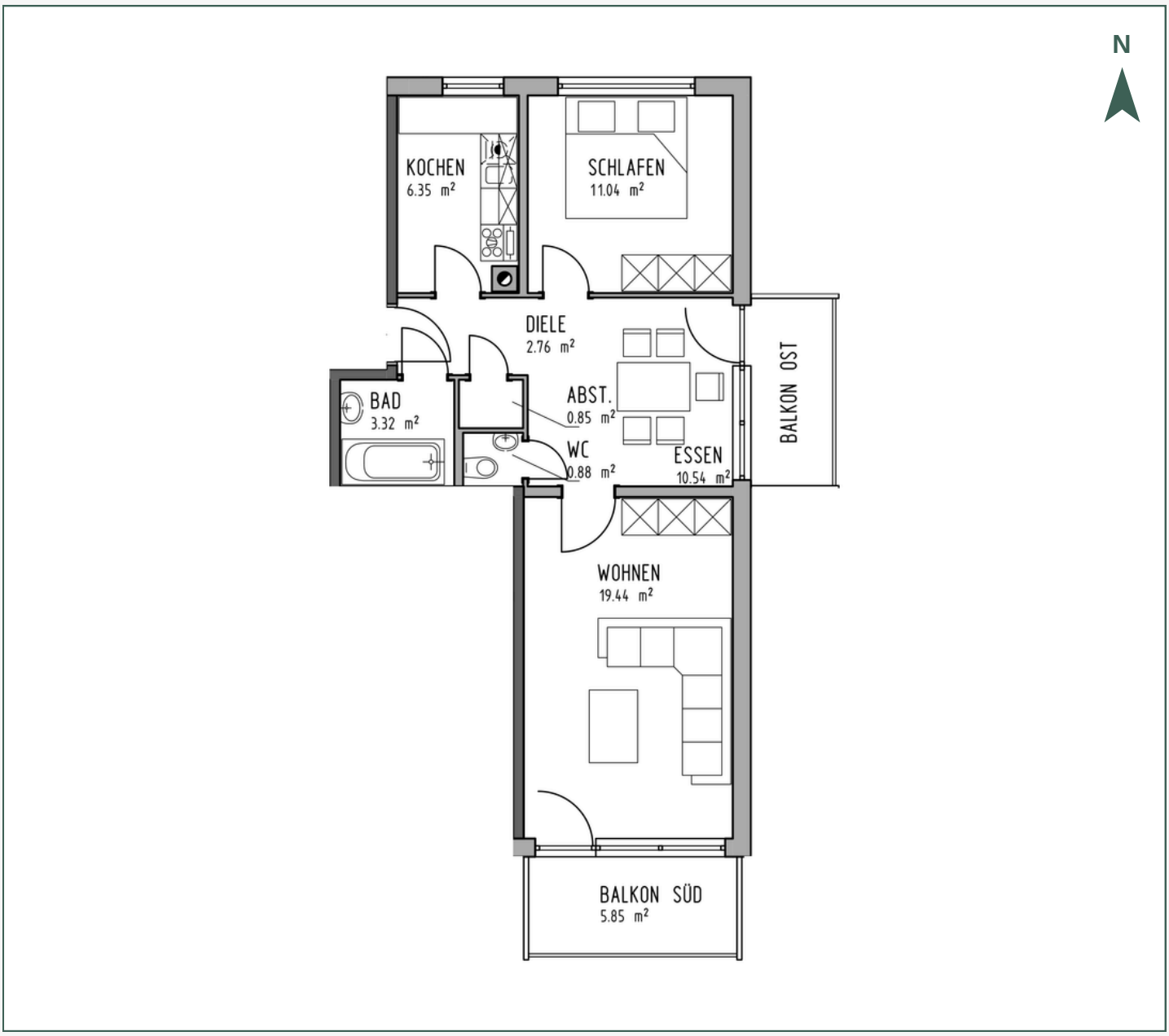
Linke Einheit

ZWEI BALKONE, SÜD & OST
3 VON 6 WOHNUNGEN FREI

CA. 59 M², 2,5 ZIMMER

Wohnen, Essen und Schlafen sind klar voneinander getrennt. Zur Wohnung gehören ein Bad mit Badewanne, ein separates WC und ein Abstellraum. Dazu kommen zwei Balkone, einer nach Süden am Wohnzimmer und einer nach Osten am Essbereich. In den oberen Etagen reicht der Blick teilweise bis zum Regensburger Dom.

Der Schnitt passt für Paare und für die Vermietung an Wohngemeinschaften. Drei der sechs Wohnungen dieses Typs sind modernisiert und frei.



Grundriss 1. OG, nicht maßstabsgetreu. Die Wohnung links im Erdgeschoss hat ca. 56,9 m².

Linke Einheit in Bildern

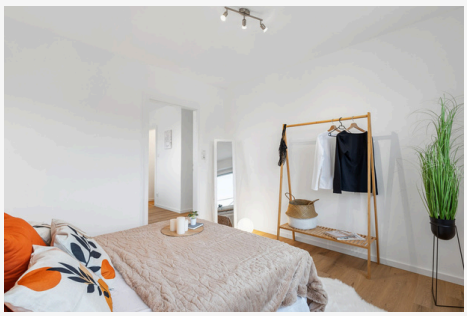
2,5 Zimmer, ca. 59 m², zwei Balkone. Aufnahmen einer freien, modernisierten Wohnung mit beispielhafter Möblierung.

























Einzelne Details können sich von Wohnung zu Wohnung unterscheiden.

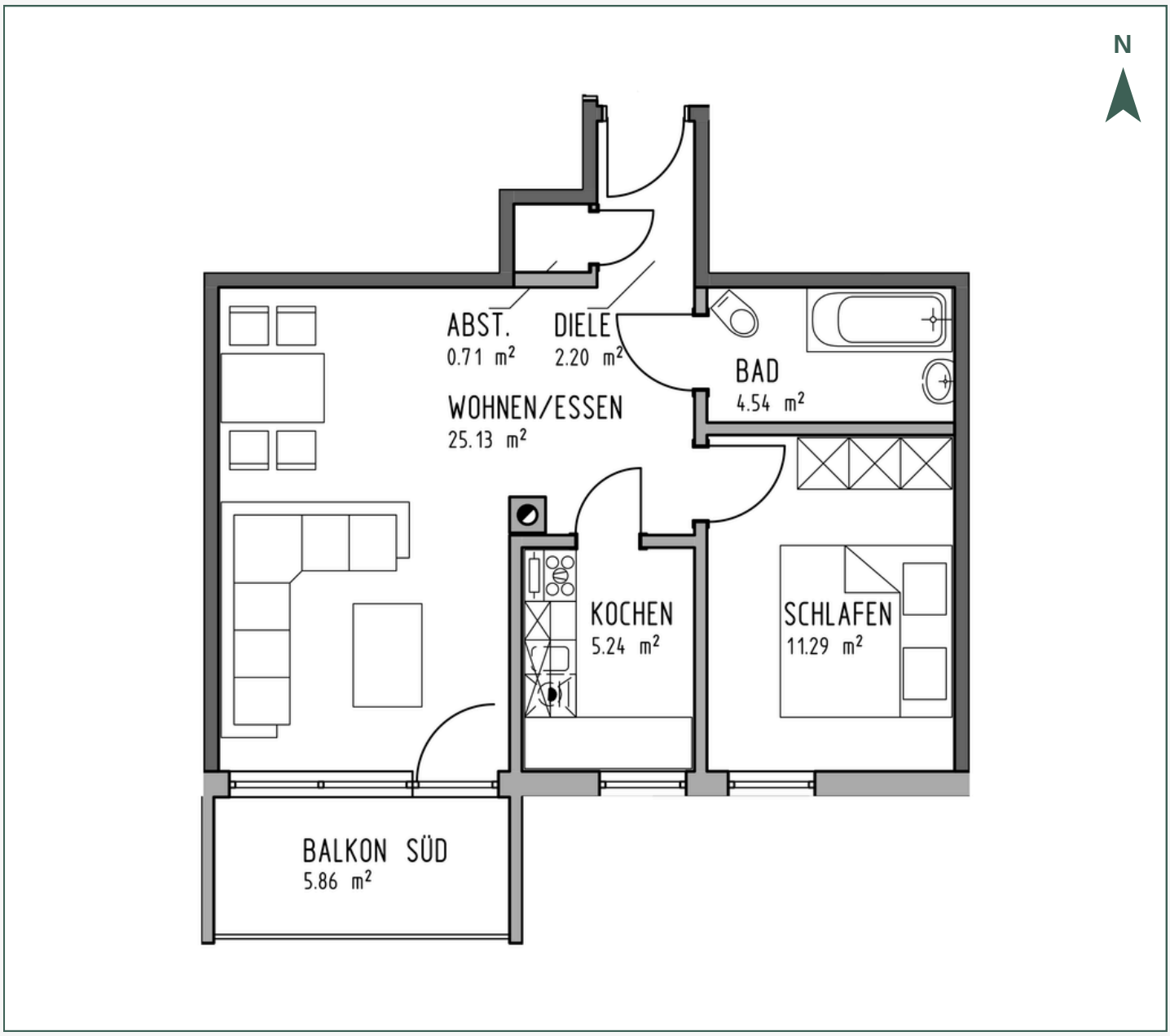
Mittlere Einheit

SÜDBALKON & SEPARATE KÜCHE
ALLE 6 WOHNUNGEN FREI

CA. 51 M², 2 ZIMMER

Kompakt geschnitten mit einem Wohn- und Essbereich von rund 25 m². Das Schlafzimmer liegt getrennt davon, die Küche ist separat. Dazu kommen ein Abstellraum und ein Balkon nach Süden.

Eine Größe, die Singles, Paare und Pendler in Regensburg dauerhaft suchen. Alle sechs Wohnungen dieses Typs sind modernisiert und frei.



Grundriss 1. OG, nicht maßstabsgetreu.

Mittlere Einheit in Bildern

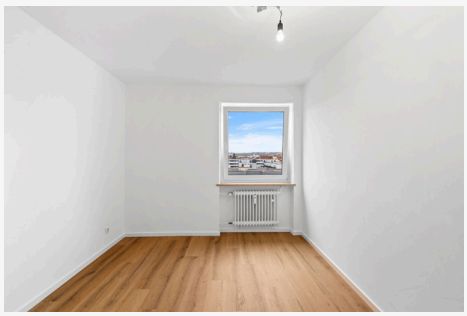
2 Zimmer, ca. 51 m², Südbalkon und separate Küche. Aufnahmen einer freien, modernisierten Wohnung ohne Möblierung.



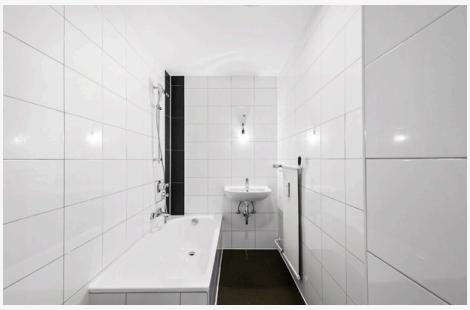


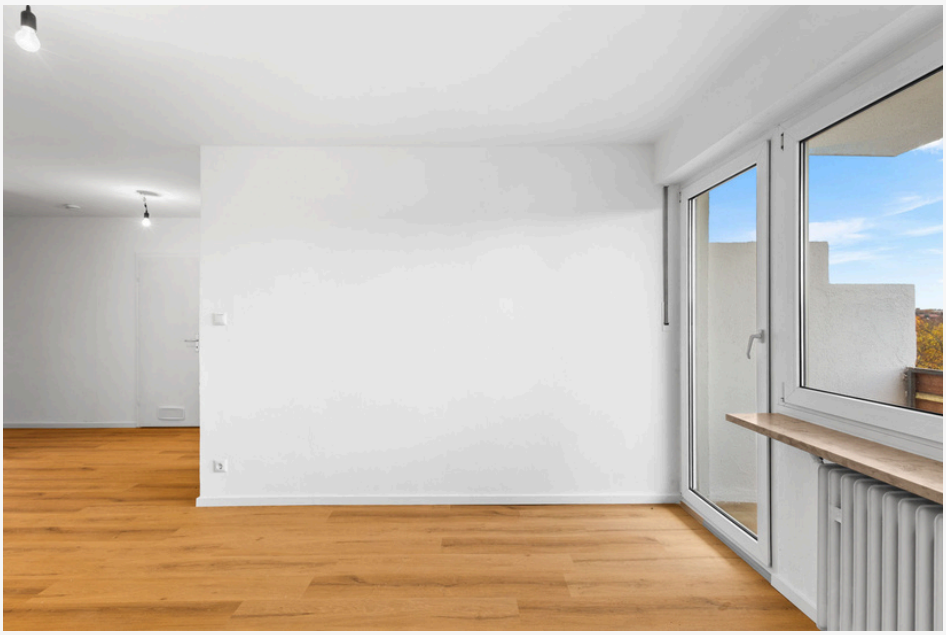




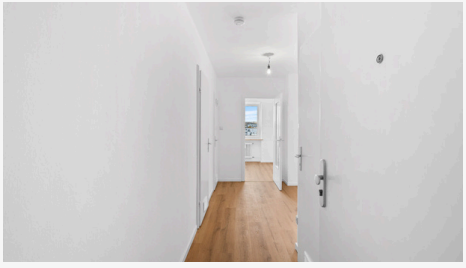


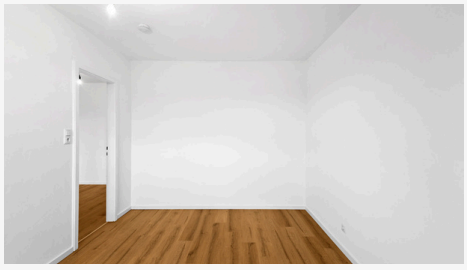


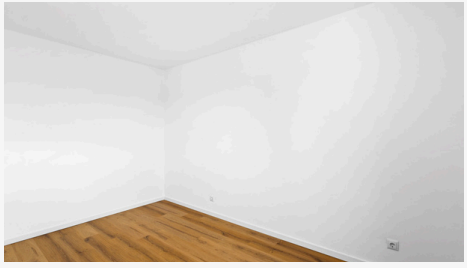












Einzelne Details können sich von Wohnung zu Wohnung unterscheiden.

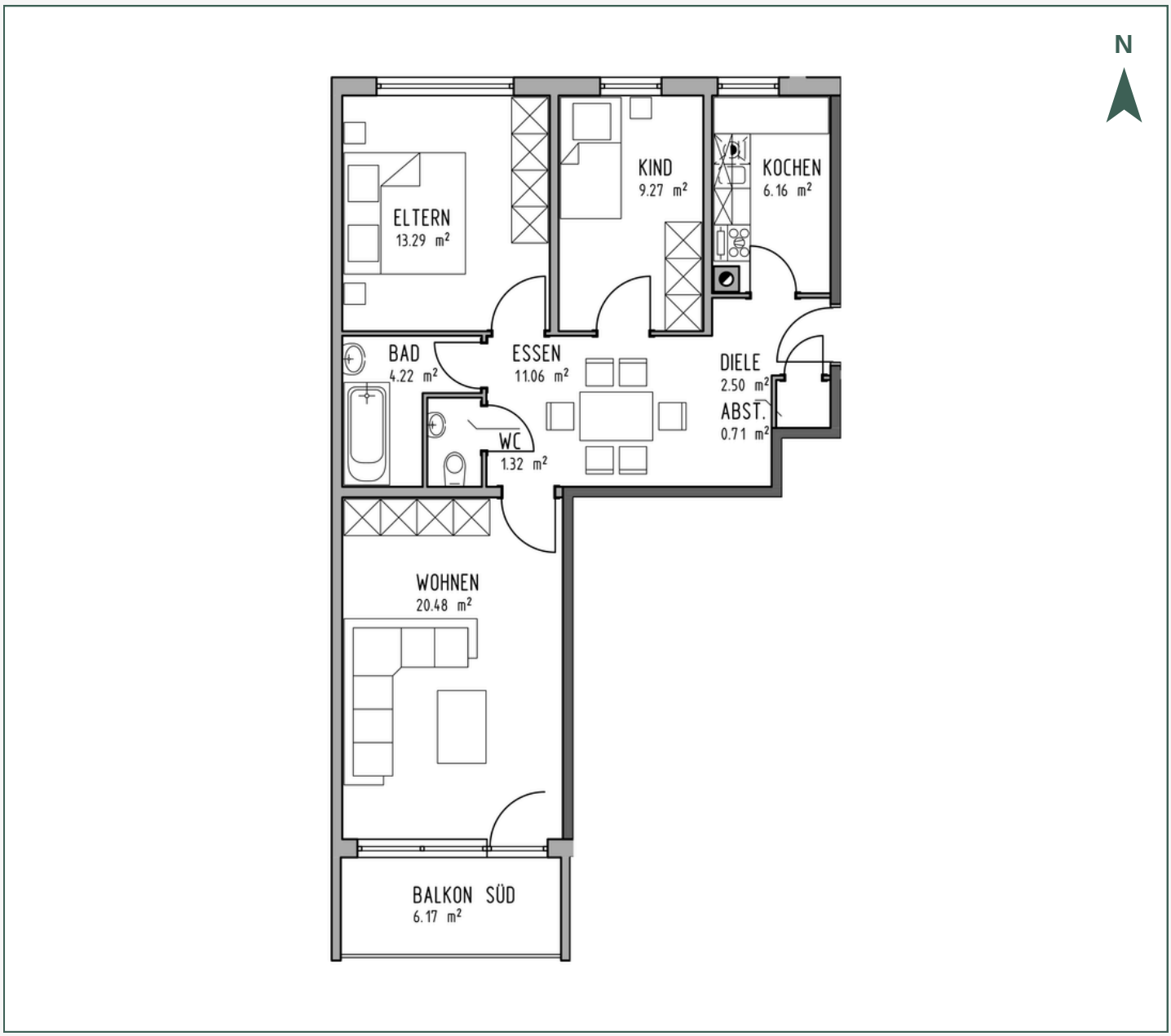
Rechte Einheit

SÜDBALKON & SEPARATES WC
3 VON 6 WOHNUNGEN FREI

CA. 70,6 M², 3,5 ZIMMER

Die größte Wohnung im Haus. Neben dem Wohnzimmer gibt es zwei weitere Zimmer, nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Bad mit Badewanne und separatem WC. Vom Wohnzimmer geht es auf den Südbalkon.

Der Schnitt eignet sich für Familien und für die Vermietung an Wohngemeinschaften. Drei der sechs Wohnungen dieses Typs sind modernisiert und frei.



Grundriss 1. OG, nicht maßstabsgetreu.

Rechte Einheit in Bildern

3,5 Zimmer, ca. 70,6 m², Südbalkon und separates WC. Aufnahmen einer freien, modernisierten Wohnung ohne Möblierung.













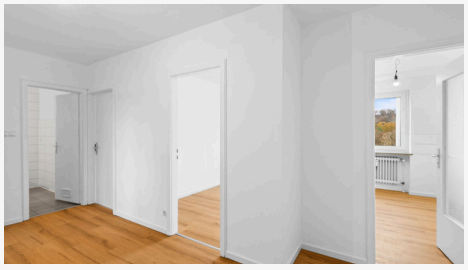








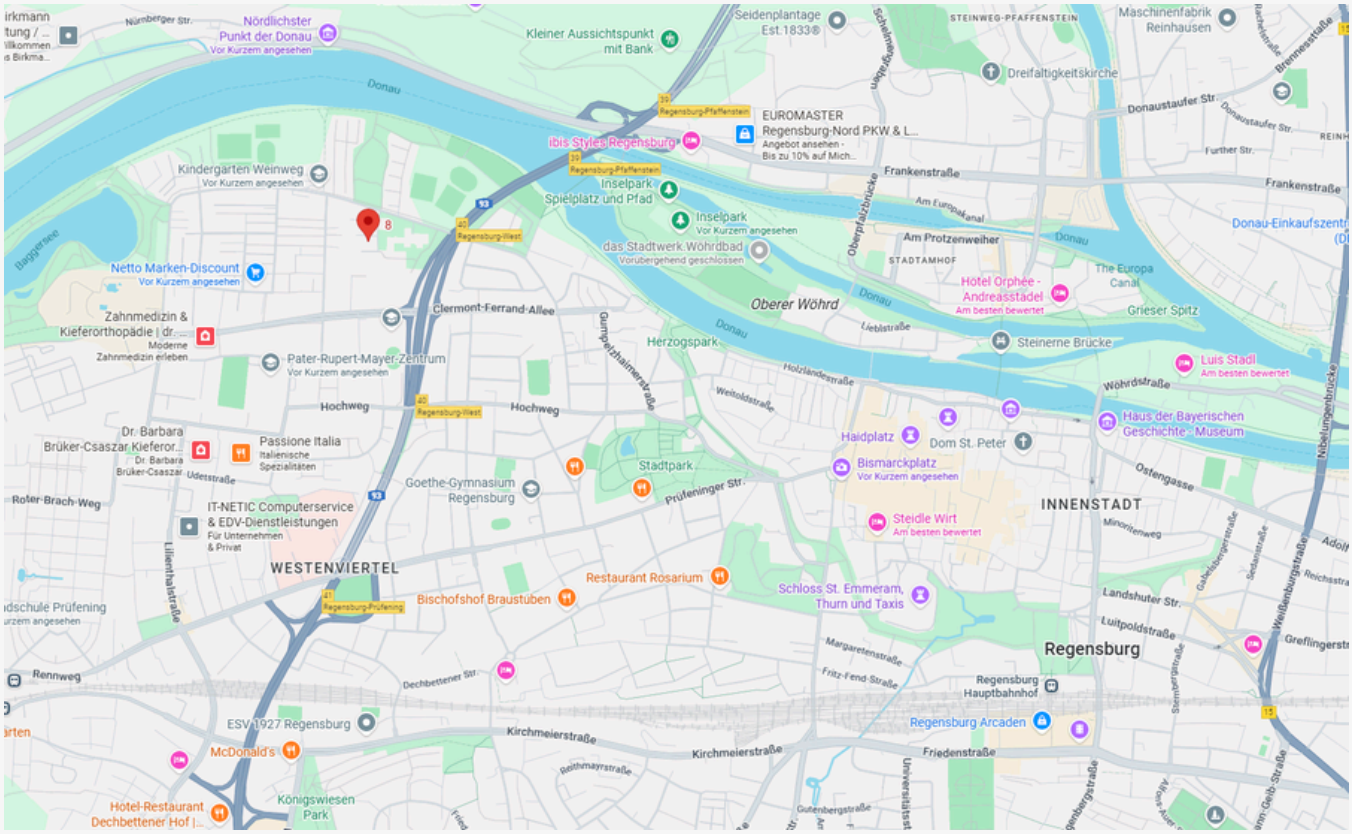




Einzelne Details können sich von Wohnung zu Wohnung unterscheiden.

Die Lage

ELISABETHSTRASSE 8
93049 REGENSBURG



Die Elisabethstraße 8 liegt im Westenviertel, einem der gefragtesten und wertstabilsten Stadtteile Regensburgs. 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. Die Wohnungen sind damit für Familien und Paare genauso gefragt wie für Klinikpersonal, Studierende und Pendler.

Täglicher Bedarf

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

Medizinische Versorgung

Krankenhaus Barmherzige Brüder und Klinik St. Hedwig
beide ca. 7 Min. mit dem Fahrrad

Bildung & Betreuung

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

Freizeit & Naherholung

Westbad / Donaupark / Stadtpark
ca. 4 bis 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	Stärke	Arbeitsmarkt	Innovation
Rang 5	**Rang 12**	**Rang 13**	**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: starker 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.



Quelle: Prognos Zukunftsatlas 2025 / Handelsblatt. Datenbasis: Regensburg (Stadt), Kennziffer 09362

MIETAUFSTELLUNG

Sechs Wohnungen sind vermietet und erzielen aktuell 3.218 € Kaltmiete im Monat, zwölf sind modernisiert und frei. In der Spalte „Ist + Potenzial“ bleiben die heutigen Mieten stehen, für die freien Wohnungen sind 14 €/m² angesetzt. Rechts sind alle Wohnungen mit 14 €/m² gerechnet. Der Wert orientiert sich an den Angebotsmieten vergleichbarer Wohnungen im Regensburger Westenviertel (Stand November 2026).*

Nr.	Etage	Lage	Zi.	m²	Status	Ist-Kaltmiete	Ist + Potenzial	bei 14 €/m²*
1	EG	links	2,5	56,92	vermietet	517 €	517 €	**797 €**
2	EG	Mitte	2	51,04	frei, modernisiert		**715 €**	**715 €**
3	EG	rechts	3,5	70,64	vermietet	596 €	596 €	**989 €**
4	1. OG	links	2,5	59,09	vermietet	487 €	487 €	**827 €**
5	1. OG	Mitte	2	51,04	frei, modernisiert		**715 €**	**715 €**
6	1. OG	rechts	3,5	70,64	frei, modernisiert		**989 €**	**989 €**
7	2. OG	links	2,5	59,09	vermietet	587 €	587 €	**827 €**
8	2. OG	Mitte	2	51,04	frei, modernisiert		**715 €**	**715 €**
9	2. OG	rechts	3,5	70,64	frei, modernisiert		**989 €**	**989 €**
10	3. OG	links	2,5	59,09	frei, modernisiert		**827 €**	**827 €**
11	3. OG	Mitte	2	51,04	frei, modernisiert		**715 €**	**715 €**
12	3. OG	rechts	3,5	70,64	vermietet	555 €	555 €	**989 €**
13	4. OG	links	2,5	59,09	frei, modernisiert		**827 €**	**827 €**
14	4. OG	Mitte	2	51,04	frei, modernisiert		**715 €**	**715 €**
15	4. OG	rechts	3,5	70,64	vermietet	476 €	476 €	**989 €**
16	5. OG	links	2,5	59,09	frei, modernisiert		**827 €**	**827 €**
17	5. OG	Mitte	2	51,04	frei, modernisiert		**715 €**	**715 €**
18	5. OG	rechts	3,5	70,64	frei, modernisiert		**989 €**	**989 €**
Gesamt				**1.082,45**	**6 vermietet, 12 frei**	**3.218 €**	**12.956 €**	**15.156 €**

Stellplätze

Art	Anzahl	vermietet	frei	Miete je Platz	Kaufpreis je Platz
Tiefgarage	6	2	4	70 €	15.000 €
Außenstellplatz (Parkdeck)	6	3	3	40 €	10.000 €
Gesamt	**12**	**5**	**7**	**Ist: 260 €/Monat**	**150.000 €**

Mieten laut Mietverträgen und Nachträgen, Stand 16.10.2026. Wohnflächen laut Aufmaß Januar 2026. Mieternamen werden aus Datenschutzgründen nicht genannt. Alle Angaben ohne Gewähr, maßgeblich sind die Mietverträge.

* Laut Mietspiegel Regensburg 2026 beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für diese Wohnungen ca. 9,30 bis 9,80 €/m².

12 von 18
Wohnungen frei und sofort vermietbar

12.956 €
Kaltmiete im Monat nach Neuvermietung*

15.156 €
Kaltmiete im Monat, alle Wohnungen bei 14 €/m²*

POTENZIAL UND RENDITE

163.392 €

nach Vermietung der 12 freien Wohnungen und aller Stellplätze

Bruttomietrendite 4,4 %

189.792 €

langfristig, alle 18 Wohnungen bei 14 €/m² und alle Stellplätze

Bruttomietrendite 5,1 %

Bruttomietrendite = Jahreskaltmiete geteilt durch Kaufpreis inkl. aller 12 Stellplätze (3.749.900 €). Freie Wohnungen jeweils mit 14 €/m²*, Stellplätze mit 70 € (Tiefgarage) und 40 € (außen) angesetzt. Ohne Kaufnebenkosten, Leerstand und Bewirtschaftungskosten.

Wo das Potenzial liegt

- Zwölf Wohnungen sind frei und können sofort vermietet werden.
- Die sechs bestehenden Mieten liegen im Schnitt bei 8,31 €/m².
- Drei Wohnungen sind seit vielen Jahren vermietet und liegen unter dem heutigen Mietniveau. Hier liegt schon kurz bis mittelfristig Potenzial.
- Sieben der zwölf Stellplätze sind frei und können separat vermietet oder einzeln verkauft werden.

Ihre Möglichkeiten

01 **Übernehmen und selbst vermieten**

Sie übernehmen das Haus so, wie es heute ist, und suchen die Mieter selbst aus. Klassisch oder mit eigenem Konzept, etwa möblierte Apartments für Klinikpersonal, Studierende oder Pendler.

02 **Optional: Vermietung durch uns**

Auf Wunsch vermieten wir die freien Wohnungen noch vor der Übergabe. Sie übernehmen dann ein voll vermietetes Haus.

03 **Teilungserklärung vorbereitet**

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, die Teilungserklärung ist vorbereitet. Genauere Informationen erhalten Sie gerne bei einer Besichtigung.

3.599.900 €

Kaufpreis Gebäude

150.000 €

12 Stellplätze, optional

provisionsfrei

direkt vom Eigentümer

* Annahme auf Basis der Angebotsmieten vergleichbarer Wohnungen im Westenviertel, Stand November 2026. Angaben zum Mietspiegel Regensburg 2026 siehe Mietaufstellung. Alle Angaben ohne Gewähr, keine Anlageberatung.



BASISINFORMATIONEN

PREIS

- Kaufpreis Gebäude 3.599.900 €, provisionsfrei
- 6 Tiefgaragenstellplätze je 15.000 € (optional)
- 6 Außenstellplätze je 10.000 € (optional)
- Stellplätze mit eigenem Grundbuch, auch einzeln verkäuflich
- Gesamt mit allen Stellplätzen 3.749.900 €

OBJEKT

- Mehrfamilienhaus mit 18 Wohnungen, Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 1.082 m², Grundstück 789 m²
- Sechs Etagen (EG bis 5. OG) mit Aufzug
- 6 Wohnungen vermietet, 12 modernisiert und frei
- Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt vor, Teilungserklärung vorbereitet

AUSSTATTUNG

- Je Etage 2,5 Zimmer (ca. 59 m²), 2 Zimmer (ca. 51 m²) und 3,5 Zimmer (ca. 70,6 m²)
- Balkone nach Süden, links zusätzlich Ostbalkon
- Bäder mit Badewanne, links und rechts separates WC
- Voll unterkellert, Kellerraum je Wohnung
- Neue Architektenpläne, Brandschutz abgenommen

ENERGIE

- Öl-Zentralheizung, Niedertemperaturkessel von 2003 (nach GEG keine Austauschpflicht)
- Verbrauchsausweis: 115,3 kWh/(m²·a)
- Effizienzklasse D, gültig bis 16.12.2035

Die Abbildungen zeigen teilweise eine beispielhafte Möblierung. Flächenangaben sind Circa-Werte.



ELISABETHSTRASSE 8 · 93049 REGENSBURG

MODERNISIERTES MEHRFAMILIENHAUS MIT 18 WOHNUNGEN IM REGENSBURGER WESTEN

PROVISIONSFREIER VERKAUF

3.599.900 €

KAUFPREIS

zzgl. optional 12 Stellplätze

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Immobilie auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

+49 176 459 26798

Familie Bernardino

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.