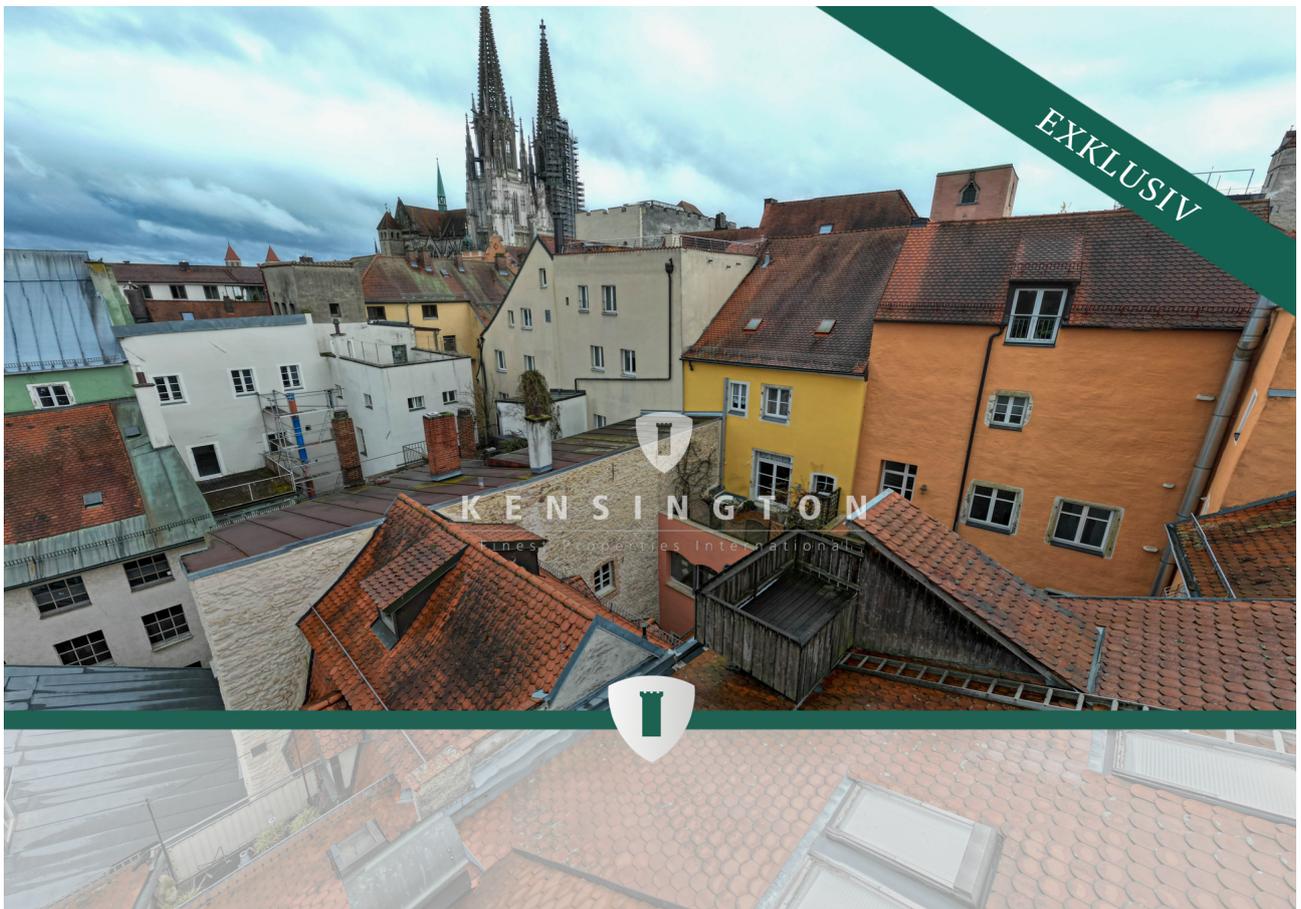




KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Einmalige Möglichkeit! Wohn- & Geschäftshaus im Herzen von Regensburg!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_822	Stand vom:	22.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1890
Ort:	93047 Regensburg	Verfügbar ab:	Ab Sofort
Wohnfläche:	457,00 m ²	Bürofläche:	147,00 m ²
Grundstücksfläche:	220,00 m ²	Anzahl Zimmer:	17,0
Anzahl Schlafzimmer:	8,0	Anzahl Badezimmer:	9,0
Anzahl sep. WC:	2,0	Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig

Preise:

Kaufpreis:	1.199.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Jahrgang:	nicht_noetig	Befuerung:	Gas
------------------	--------------	-------------------	-----

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Regensburg	Name:	Matthias Schmid
Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2	Ort:	93047 Regensburg
Telefon:	+49 157 54094597	E-Mail:	matthias.schmid@kensington-international.com
www:	https://kensington-regensburg.de		

Infrastruktur:

Autobahn A:	1 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus des 19. Jahrhunderts, welches mittelalterliche Bausubstanz aufweist und sich in der schönen Weltkulturerbestadt Regensburg befindet. Das Objekt liegt hier im Herzen der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Kohlenmarkt und der Steinernen Brücke.

Wenn Sie eine Immobilie in bester Lage suchen, Freude an historischen Gebäuden haben, gerne sanieren und Wohn- und Gewerbenutzung haben möchten, dann ist dieses besondere Angebot wie für Sie geschaffen. Dieses Sanierungsobjekt bietet zudem ein enormes Potenzial.

EG:

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeeinheiten mit je einer Toilette, ein Fahrradraum, ein Müllraum und eine kleine Teeküche.

Die erste Gewerbeeinheit im vorderen Bereich des EG hat eine Größe von ca. 76 m² und ist seit ca. 30 Jahren an einen Verein vermietet. Genutzt wurde dieser Bereich bisher als Veranstaltungsraum mit kleiner Bühne. Hier bestehen zukünftig viele Möglichkeiten der Neuvermietung. Zudem kann ein Schankrecht beantragt werden.

Die zweite Gewerbeeinheit im hinteren Bereich des EG verfügt über ca. 71 m² und wurde lange Zeit als Atelier genutzt. Der große Raum mit beeindruckender Deckenhöhe von über vier Metern könnte zukünftig beispielsweise als Tanz- oder Yogastudio genutzt und vermietet werden.

Obergeschoss 1 und 2:

Im 1. OG und 2. OG befinden sich aktuell jeweils zwei 2-Zimmer-Wohnungen und jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von 44 - 54 m². Geheizt werden die sechs Wohnungen über Gas-Etagenheizungen. Die Bäder sind mit Duschwanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Außerdem verfügt jede Wohnung über eine Küche.

Obergeschoss 3:

Im 3. OG gibt es eine 2-Zimmer-Wohnung mit 58 m² Wohnfläche. Diese verfügt ebenfalls über ein Badezimmer und eine Küche.

Außerdem befindet sich der Eingang der 125 m² großen Maisonette-Dachgeschosswohnung im 3. OG. Hier finden Sie den Wohnbereich mit offenem Kamin und nach oben geöffnetem Dachstuhl, eine Ankleide und ein Badezimmer. Über eine Treppe in der Wohnung gelangen Sie in den voll ausgebauten Dachstuhl des Hauses. Dieser umfasst eine großzügige Einbauküche, ein Badezimmer mit Eckbadewanne und einen offenen Schlafraum mit Zugang zur Dachterrasse und Blick auf den Dom. Die langgezogene Galerie bietet außerdem genug Platz für einen Essbereich und ein kleines Home-Office.

Die große Wohnfläche in Kombination mit den alten Holzbalken und der offenen Galerie verleihen dieser Wohnung einen ganz besonderen Flair und machen sie zum Highlight des Objektes.

Hinweis zur Sanierung:

Aufgrund der geänderten Brandschutzvorgaben müssen die beiden 2-Zimmer-Wohnungen im 1. OG und die beiden 2-Zimmer-Wohnungen im 2. OG im Zuge der Sanierung zusammengefügt werden. Nach erfolgreichem Umbau entstehen so aus den vier 2-Zimmer-Wohnungen zwei 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 95 m² Wohnfläche.

Außerdem muss ein zusätzliches Fluchttreppenhaus vom 3. OG zum 2. OG erbaut werden. Um Raum für dieses Treppenhaus zu schaffen, ist geplant, dass ein Teil der Wohnfläche der 2-Zimmer-Wohnung im 3. OG und eines der Zimmer der 3-Zimmer-Wohnung im 2. OG verwendet wird.

Das Objekt würde sich nach dem Umbau wie folgt gestalten (Quadratmeterangaben können abweichen):

1. OG: 4-Zimmer-Wohnung 95 m² / 3-Zimmer-Wohnung 54 m²
2. OG: 4-Zimmer-Wohnung 95 m² / 2-Zimmer-Wohnung 42 m²
3. OG: Penthouse 125 m² / 2-Zimmer-Wohnung 46 m²

Der Umbau zur Erfüllung der Brandschutzverordnung ist bereits geplant und wurde 2020 genehmigt. Die Pläne liegen vollständig vor.

Bei der Sanierung der Fassade gibt es den Ensemble-Schutz zu beachten.

Nach erfolgreichem Umbau können die Wohnungen abverkauft oder die Liegenschaft im Bestand gehalten werden. Angesichts der stark ansteigenden Quadratmeterpreise in der Regensburger Altstadt möchten wir nochmals auf das enorme Potenzial dieses Objektes hinweisen.

Lage:

Die UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt Regensburg ist mit rund 154.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Freistaates Bayern.

Im bundesweiten Vergleich liegt Regensburg seit 2004 immer unter den ersten 10 Plätzen nach Dynamik und Stärke bei Demografie, Wohlstand, Arbeitsmarkt, Wettbewerbsfähigkeit und Innovation.

Die Nahversorgung in Regensburg ist optimal ausgebaut. Zahlreiche Arztpraxen sowie Krankenhäuser und Apotheken sind ansässig. Auch hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten bietet Regensburg dank der Einkaufszentren, des Gewerbeparks und der Innenstadt eine reiche Auswahl verschiedenster Geschäfte.

Es gibt in der Domstadt viele Spielplätze, Jugendzentren, Kindergärten und Schulen aller Art. Außerdem sind in Regensburg eine Universität, die Ostbayerische Technische Hochschule und eine Internationale Schule angesiedelt. Langweilig wird es in Regensburg aufgrund vielseitiger Freizeitangebote nicht. Angefangen bei Theaterbesuchen, Baden im Westbad oder in der Donau, bis hin zu Besuchen der Spiele des Jahn Regensburgs in der Arena.

Dank der Autobahnen hat man eine optimale Nord-Süd und West-Ost-Anbindung und über die Bundesstraßen erreicht man schnell die Gemeinden der Region. Die Flughäfen München und Nürnberg sind binnen einer Stunde erreichbar. Zahlreiche international präsente Großunternehmen, wie z.B. BMW, Siemens, Continental, Kronos AG sind in Regensburg und in der unmittelbaren Umgebung ansässig.

Ausstattung:

- 6 WOHNUNGEN

- 2 GEWERBEEINHEITEN

- GASHEIZUNG
- NEUE FENSTER IM TREPPENHAUS
- BESTE LAGE IM HERZEN DER REGENSBURGER ALTSTADT
- DIREKTE NÄHE ZUR STEINERNEN BRÜCKE
- PENTHOUSE WOHNUNG MIT DOMBLICK
- GUT GESCHNITTENE WOHNUNGEN
- DACHERNEUERUNG UM 1990
- VIEL POTENZIAL UND MÖGLICHKEITEN

Sonstiges:

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0941 600 921 93 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Kensington Finest Properties Regensburg GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Bilder

3.OG - WE5 - Wohnbereich



Drohne 1



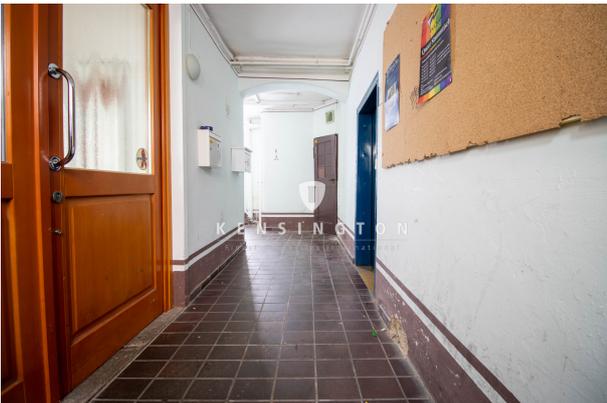
Drohne 2



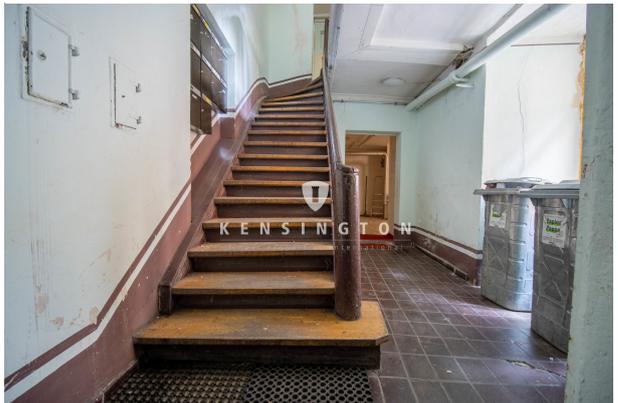
Drohne 3



EG Hausflur + Eingang Gewerbe 1



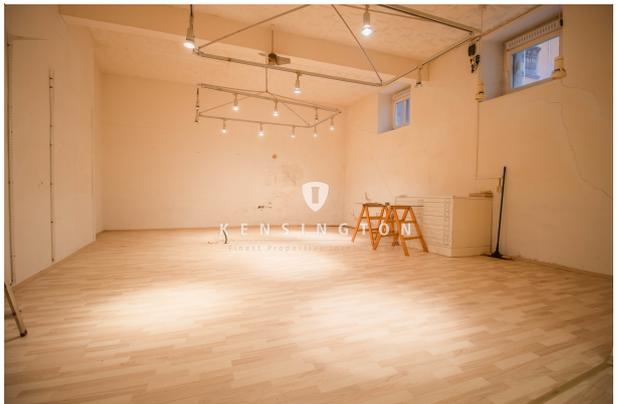
EG Treppenhaus + Eingang Gewerbe 2



Gewerbe 1



Gewerbe 2



Gewerbe 2



Gewerbe 2



1.OG - WE1 - Wohnzimmer + Bad



1.OG - WE1 - Wohnzimmer



1.OG - WE1 - Esszimmer



1.OG - WE1 - Küche



1.OG - WE1 - Schlafzimmer 1



1.OG - WE1 - Schlafzimmer 2



1.OG - WE2 - Wohnzimmer + Zugang Schlafzimmer



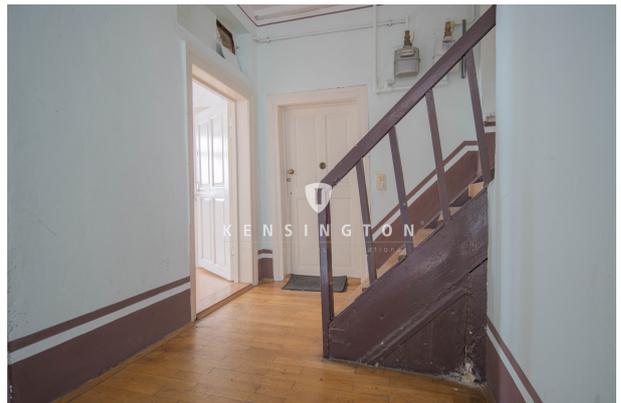
1.OG - WE2 - Büro



1.OG - WE2 - Küche



2.OG - WE3 - Eingangsbereich



2.OG - WE3 - Wohnzimmer



2.OG - WE3 - Esszimmer



2.OG - WE3 - Küche



2.OG - WE3 - Bad



2.OG - WE3 - Schlafzimmer



2.OG - WE3 - Zimmer + Ankleide



2.OG - WE4 - Wohnzimmer



2.OG - WE4 - Schlafzimmer



2.OG - WE4 - Küche



2.OG - WE4 - Zukünftiger Fluchtweg



3.OG - WE5 - Schlafzimmer



3.OG - WE6 - Eingang



3.OG - WE6 - Badezimmer 1



3.OG - WE6 - Wohnzimmer



DG - WE6 - Galerie



DG - WE6 - Wohnbereich



DG - WE6 - Badezimmer 2



DG - WE6 - Küche



DG - WE6 - Schlafzimmer



Erdgeschoss

Erdgeschoss



1. Obergeschoss

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

3. Obergeschoss



Dachgeschoss

Dachgeschoss



KEN_Immoscout_tippgeber



TIPPGEBER:
IHRE EMPFEHLUNG
IST UNS EINE
BELOHNUNG
WERT!

KENSINGTON
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Infos



KENSINGTON
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Interessiert?
Weiteres Bildmaterial sowie die
Grundrisse erhalten Sie gerne
auf Nachfrage!

Tel: +49 (0) 941 600 921 93
Ostengasse 7, 93047 Regensburg
www.kensington-regensburg.de