



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Wohn- & Geschäftshaus mit viel Potenzial in bester Lage von Regensburg!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_862	Stand vom:	23.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1956
Ort:	93053 Regensburg	Wohnfläche:	315,00 m ²
Nutzfläche:	327,00 m ²	Vermietbare Fläche:	506,00 m ²
Grundstücksfläche:	1.014,00 m ²	Anzahl Zimmer:	12,0
Anzahl Schlafzimmer:	11,0	Anzahl Stellplätze:	8,0

Preise:

Kaufpreis:	1.149.000,00 €	Provision:	4,76 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	----------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-10-09
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1956
Wertklasse:	G	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	216.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma: KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	Name:	Maximilian Ottow
Straße: D.-Martin-Luther-Str. 2	Ort:	93047 Regensburg
Telefon: 017632867756	E-Mail:	maximilian.ottow@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

--WEITERE INFORMATIONEN, SOWIE BILDER UND DIE GRUNDRISSSE ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ--

Das angebotene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage in Regensburg. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1956 errichtet und später durch ein Nebengebäude ergänzt. Im ursprünglichen Wohnhaus befindet sich eine große Wohnung. Das mit dem Wohnhaus verbundene Nebengebäude besteht aus insgesamt sieben Apartments inkl. Küchenzeile und Bad und zwei Gewerbeeinheiten, welche derzeit von einer Schreinerei im Erdgeschoss und einer beliebten Pizzeria im Untergeschoss genutzt werden.

Das Objekt verfügt über eine Gesamtwohnfläche von großzügigen 319,97 m². Davon entfallen auf das Wohnhaus 136,87 m² und auf das Nebengebäude 183,10 m². Die Gewerbeeinheiten haben eine Gesamtfläche von ca. 328,19 m². Die Nutzfläche der Schreinerei beträgt 280,83 und die der Pizzeria 47,36 m².

Die Immobilie präsentiert sich als äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit. Darüber hinaus besteht erhebliches Potential zur Steigerung der Erträge, da ein Apartment sowie das Wohnhaus derzeit leer stehen und somit zusätzliche Mieteinnahmen generiert werden können.

Das Wohnhaus umfasst 3 Schlafzimmer, das Hauptbadezimmer sowie ein zuletzt als Büro genutztes Zimmer im Obergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Wohn-/Esszimmer, Küche und ein separates Gäste-WC sowie der Zugang zum Keller. Die Tiefgarage unter dem Wohnhaus wird derzeit als Lager von der Schreinerei genutzt.

Grundsätzlich ist das Haus in einem gepflegten Zustand. Das leerstehende Wohnhaus sowie das freistehende Apartment können umgehend vermietet werden.

Im Jahr 2019 wurde eine umfassende Dacherneuerung durchgeführt, was die Substanz des Gebäudes nachhaltig sichert. Ebenso wurde die alte Öl-Heizung im Jahr 2004 durch eine neue Gaszentralheizung, die das gesamte Gebäude heizt, erneuert. Das Baujahr 1956 spiegelt den Charme der Epoche wider, während gleichzeitig Modernisierungen den zeitgemäßen Standard gewährleisten.

Die Apartments wurde bereits mit neuen doppeltverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Das Wohnhaus verfügt noch über ältere Holzfenster, die im Laufe der Zeit erneuert werden müssten.

Das vielseitige Objekt bietet eine Fülle an Nutzungsmöglichkeiten. Einerseits können die bestehenden Apartments weiter vermietet und die Gewerbeeinheiten weiter genutzt werden, andererseits besteht auch die Option einer Umgestaltung oder Neuaufteilung der Räumlichkeiten gemäß individueller Bedürfnisse. Die Mietverträge für die Schreinerei und die Pizzeria laufen bis Ende 2025.

Das Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von 1016 m². Diese bietet ausreichend Platz für etwaige Erweiterungen oder Gestaltungen. Die Lage in Regensburg, einer historischen Stadt mit hoher Lebensqualität, ist ein expliziter Pluspunkt. Durch die zentrale Lage ist eine exzellente Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an die umliegende Infrastruktur gegeben.

Für detaillierte Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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 Regensburg in der Arena, ist alles möglich.

Die kontinuierlich steigende Nachfrage nach attraktiven Wohn- und Geschäftsflächen in Regensburg unterstreicht das immense Zukunftspotenzial dieser Lage. Investoren und Bauträger können hier langfristig von einer stabilen und wachsenden Nachfrage profitieren.

Die Lage am Unterislinger Weg in Regensburg vereint alle Vorteile einer urbanen Wohngegend und bietet ein attraktives Umfeld für Investoren und zukünftige Bewohner gleichermaßen.

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, Krones AG sind in Regensburg und in der unmittelbaren Umgebung ansässig.

Ausstattung:

- 7 APARTMENTS
- 2 GEWERBEEINHEITEN (SCHREINEREI & PIZZERIA)
- GASHEIZUNG 2004
- NEUE FENSTER IN DEN APARTMENTS
- HERVORRAGENDE LAGE IN REGENSBURG

- GROßZÜGIGES WOHNHAUS
- DACHERNEUERUNG 2019 / NEBENGEBÄUDE
- VIEL POTENZIAL UND MÖGLICHKEITEN ZUR WEITEREN NUTZUNG
- GUTE VERMIETBARKEIT

Sonstiges:

Gerne bin ich für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0176 328 677 56 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Finest Properties Regensburg GmbH, Franchisenehmer der KENSINGTON Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage in Höhe von 4,76 % inkl. gesetz. MwSt.

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

Außenansicht-1



Außenansicht-2



Außenansicht-3



Außenansicht-4



Außenansicht-5



Außenansicht-6



Außenansicht-7



Außenansicht-8



Außenansicht-9



Außenansicht-10



Haupthaus Wohnzimmer



Haupthaus Wohnzimmer



Haupthaus Esszimmer



Haupthaus Küche



Haupthaus Schlafzimmer



Haupthaus Kinderzimmer



Haupthaus Badezimmer



Apartment Nr. 6 - Wohnbereich



Apartment Nr. 6 - Wohnbereich inkl. Küchenzeile



Apartment Nr. 6 - Badezimmer



Flur im Nebenhaus



Holzlager Schreinerei



Erdgeschoss

Erdgeschoss



Obergeschoss

Obergeschoss



Kellergeschoss

Untergeschoss



Weitere Informationen



KENSINGTON
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL