

Seltenheit - über 800 m² Grundstück mit großzügigem Einfamilienhaus und Verwirklichungspotenzial im Regensburger Stadtnorden



ca. 260 m² Wohnfläche



8 Zimmer



4 Schlafzimmer



2 Badezimmer

Gesamtpreis inkl. Garage und
Stellplatz

889.800 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

1. Zahlen, Daten, Fakten

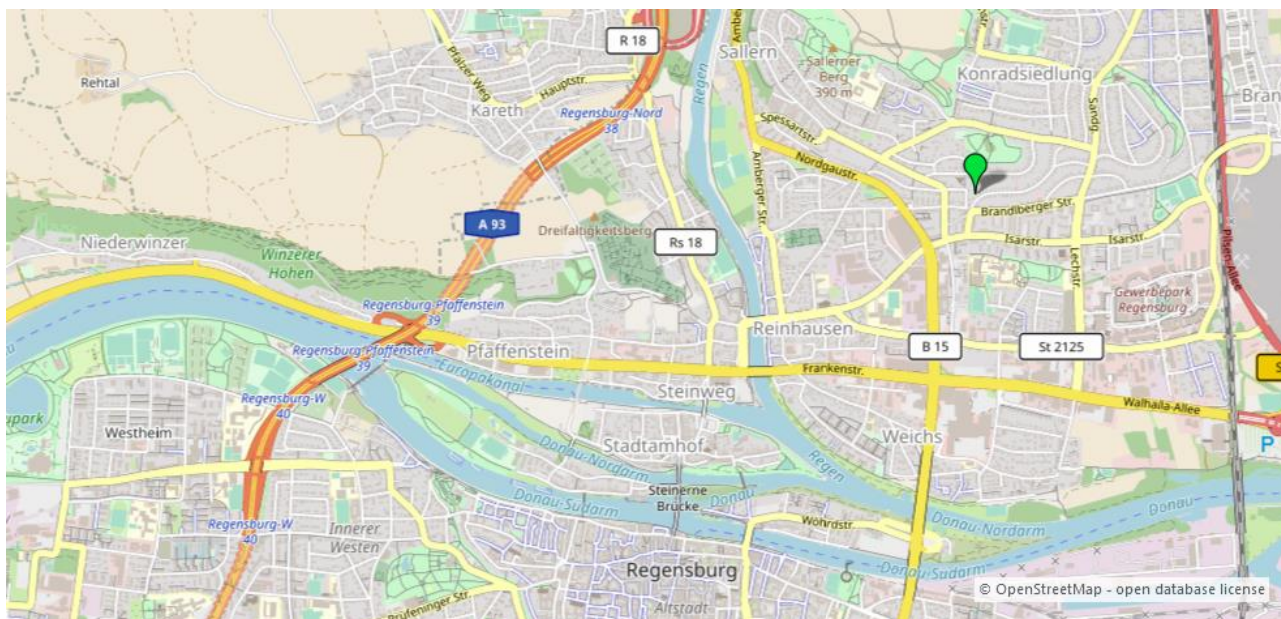
Objektnummer	A826
Objektart	Einfamilienhaus
Anschrift	Sudetendeutsche Straße 3, 93057 Regensburg/ Reinhausen
Flächen	ca. 259,3 m ² Wohnfläche, Nutzfläche ca. 53 m ² , Grundstück ca. 832 m ²
Baujahr	1934, Anbau 1979
Heizung	Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor
Bezugstermin	ab sofort
	869.900 €
	Stellplatz und Garage 19.900 €
Kaufpreis	
	Gesamtpreis 889.800 €
	(zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Highlights

- seltenes, nicht einsehbares Grundstück mit 832 m² im Stadtgebiet
- hochwertige Einbauküche
- Wohn-/Essbereich mit 66,95 m²
- ansprechender Wohnbereich mit Kamin und Marmorboden
- Garage und Stellplatz
- große Zimmernanzahl zur vielseitigen Nutzung

2. Lagebeschreibung



Reinhausen – ein Stadtteil im Regensburger Norden, der durch seine zentrale Lage bereits lange Beliebtheit erfährt und sich trotzdem stetig weiterentwickelt. Das Bild vor Ort ist geprägt durch Großzügigkeit und wenig Neubauten – eine Besonderheit im Regensburger Stadtgebiet. Die zahlreichen, im Stadtgebiet so gesuchten, großen Grundstücke mit verwunschenen Gärten bieten viel Platz für den individuellen Wohnraum. So bietet Reinhausen die Chance, dem Nachhaltigkeitstrend der Zeit zu folgen und Bestandsobjekte nach den eigenen Vorstellungen zu sanieren und umzugestalten.

In Reinhausen zu wohnen, bedeutet vielseitig zu profitieren. Die Anbindung an diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf ist fußläufig gewährleistet. Shoppingmöglichkeiten im nahegelegenen Donaeinkaufszentrum oder Cafés in der Regensburger Innenstadt sind über die Steinerner Brücke mit dem Fahrrad innerhalb von 6 Minuten erreichbar. Das ist noch nicht alles: Die Bewohner Reinhausens sehen vor allem den Mehrwert in der Flussnähe zum Regen und der Donau. Besonders das Ufer des Regens wurde mit Badebuchten ansprechend neugestaltet und bietet im Sommer das Urlaubsgefühl vor der Haustüre. Dazu kommt der Regental-Radweg, der in Reinhausen startet, und auf flussnahen Radwegen nach Nittenau und weiter entlang idyllischer Flussauen in den Bayerischen Wald führt.

Auch für Familien und Kinder hat Reinhausen unverkennbare Vorteile. So können Kinder durch drei verschiedene Buslinien, die unter anderem im 20 Minuten Takt fahren, selbstständig die Stadt oder Schule erreichen. Im Umkreis von 1 km des nachfolgend beschriebenen Hauses findet sich sowohl eine Grund- und Realschule sowie das sehr angesehene Werner-von-Siemens-Gymnasium wieder. Der in 5 Gehminuten erreichbare Tempepark ist mit seiner Fläche von knapp 4 ha ein beliebter Treffpunkt für die ganze Familie. Eine ansässige Musikschule und zahlreiche Sportvereine machen das Freizeitangebot komplett. Auch einer der namhaftesten Arbeitgeber in Regensburg, die Maschinenfabrik Reinhausen, ist in unmittelbarer Nähe. Anderweitige Unternehmen sind durch die Autobahnauffahrt Regensburg-Pfaffenstein auf die A93 oder die B16 über den Lappersdorfer Kreisel dankbar zu erreichen.



ca. 110 m



ca. 160 m



ca. 3 km



ca. 450 m



ca. 450 m



ca. 2,4 km



ca. 1,8 km



ca. 150 m



ca. 250 m



ca. 290 m

3. Objektbeschreibung

Das eingewachsene, nicht einsehbare Grundstück mit tollem Garten bietet Ihnen zwei Möglichkeiten, sich Ihren Wohntraum auf dem Berg einer ruhigen Seitenstraße des Regensburger Nordens zu verwirklichen.

Sanierung – eine Entscheidung für die Nachhaltigkeit

Das sich darauf befindende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1934 ist in einem bewohnbaren, allerdings modernisierungsbedürftigen Zustand. Durch einen großzügigen Anbau im Jahr 1979 wurde das Ursprungs Haus um ca. 95 m² Wohnfläche erweitert, womit sich die Gesamtwohnfläche auf stolze ca. 260 m² erstreckt. Die Raumaufteilung des Hauses bietet bereits in seinem jetzigen Zustand viel Potenzial:

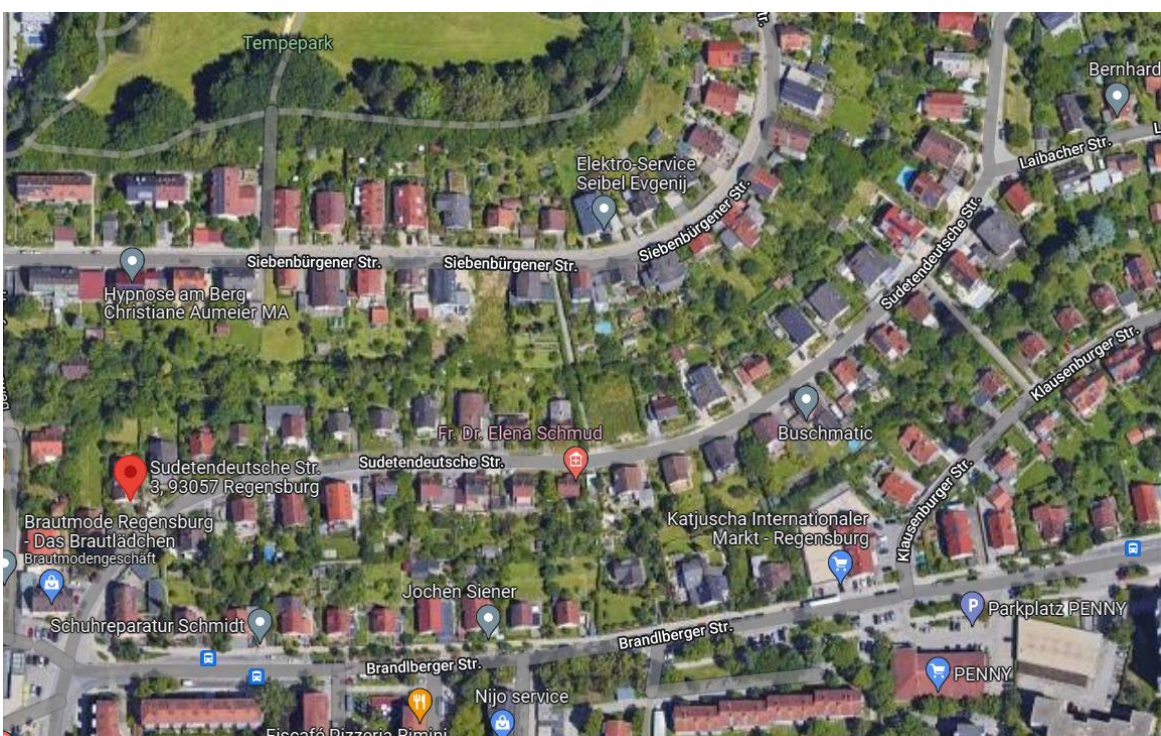
Besonders der Wohn-/Essbereich mit seiner **lichterfüllenden Fensterfront und Deckenüberhöhe** schafft ein luftiges Ambiente im Erdgeschoss und spiegelt die Weitläufigkeit des Grundstückes im Haus wider. Auch die Gemütlichkeit kommt durch die verbaute **Fußbodenheizung unter dem ansehnlichen Marmorboden und den gemauerten, offenen Kamin** nicht zu kurz. Ein Zugang zur Terrasse und dem Garten ist zudem von hier aus möglich. Die **hochwertige Einbauküche mit Marmorarbeitsplatte** passt sich in seiner Optik dem historischen Charakter des Hauses an und wird durch die Deckenspots zusätzlich in Szene gesetzt. Zwei weitere Räume im Erdgeschoss bieten den Luxus eines **großzügigen Home Office**, das in einen **Bibliothek-Raum** übergeht.

Auch im Obergeschoss findet sich der Wohnkomfort wieder. Das **große Master-Schlafzimmer mit Westbalkonzugang und überdurchschnittlicher Raumhöhe** grenzt direkt an das Badezimmer und einen Ankleideraum – eine anspruchsvolle Raumgestaltung! Drei zusätzliche, gut zonierte und helle Schlafräume komplettieren das obere Geschoss und bieten Platz für Kinder und Gäste. Im ausgebauten Dachgeschoss des Hauses ist weiterer, umfangreicher Wohnraum möglich. Aktuell wird dieses Geschoss allerdings nicht zu Wohnzwecken genutzt, sodass diese Fläche auch keine Berücksichtigung in der Wohnflächenangabe findet.

Die vorhandene Ölheizung ist einwandfrei funktionsfähig. Außerdem gehören eine **Garage und ein Außenstellplatz**, welche unmittelbar am Grundstück liegen, zu dem Haus. Der im Kellergeschoss des Anbaus vorhandene Pool mit den Maßen 8x4 m ist vor Wiederverwendung zu erneuern.

Seltene Stadtgrundstück nutzen - Neuerrichtung Wunschhaus

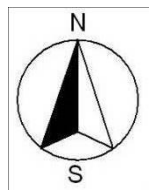
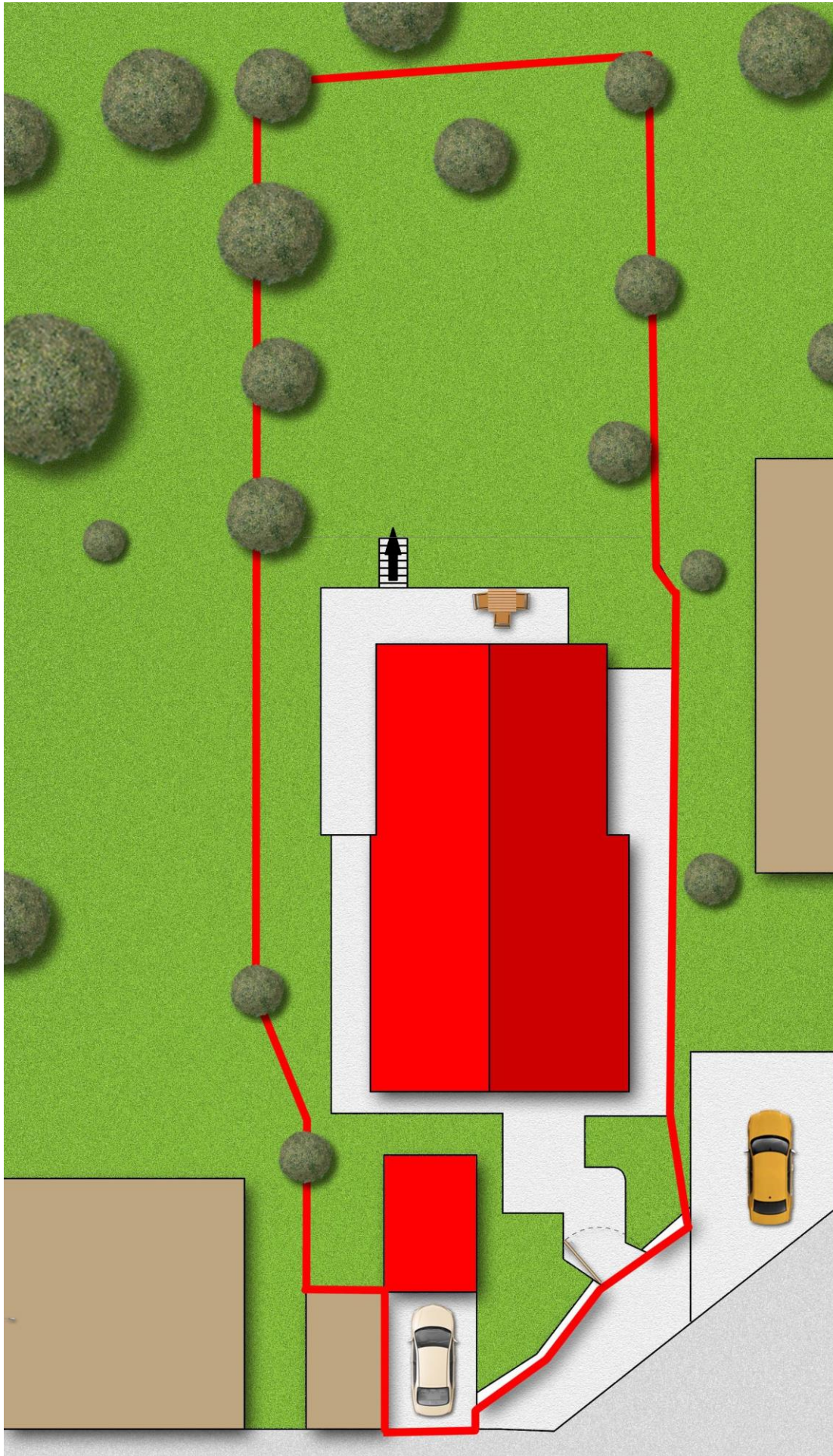
Die Alternative zur Sanierung des Bestandshauses würde im Abriss und demzufolge in der Neuerrichtung eines Einfamilien- oder Mehrfamilienhauses liegen. Das Grundstück mit seinen 832 m² bietet dabei keine Einschränkungen bzgl. des Platzes. Um die leichte Hangsituation des Geländes ideal zu nutzen, wäre ein modernes **Einfamilienhaus mit einem Hausvorsprung im Cubusstil eine großartige Idee**. Anderenfalls würde für einen Investor die **Realisierung eines Mehrfamilienhauses in dieser super Lage** eine lukrative Option darstellen.



4. Flächenaufstellung

Erdgeschoss	ca. 134,9 m²
Diele+Garderobe	ca. 9,9 m ²
Abstellraum	ca. 2 m ²
HomeOffice	ca. 15 m ²
Bibliothek	ca. 15 m ²
Küche	ca. 16 m ²
Esszimmer	ca. 17 m ²
Wohnen + Terrasse	ca. 60 m ²
1.OG	ca. 124,5 m²
Diele + Abstellraum	ca. 8,5 m ²
Gästezimmer	ca. 16 m ²
Kind 1	ca. 17,5 m ²
Kind 2	ca. 18,5 m ²
Klavierzimmer	ca. 14,7 m ²
Elternschlafzimmer + Balkon	ca. 33,5 m ²
Badezimmer + Ankleide	ca. 15,8 m ²
Kellergeschoss	ca. 124,3 m²
Keller 1	ca. 32 m ²
Keller 2	ca. 13 m ²
Heizungsraum	ca. 8 m ²
Bad	ca. 5 m ²
Schwimmhalle mit Pool	ca. 66,3 m ²
Abstellraum	ca. 2 m ²
Flur	ca. 6 m ²
Gesamtfläche	ca. 391,7 m²

5. Grundstück

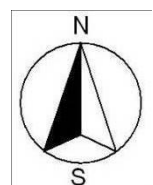


6. Grundrisse

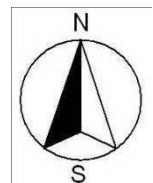
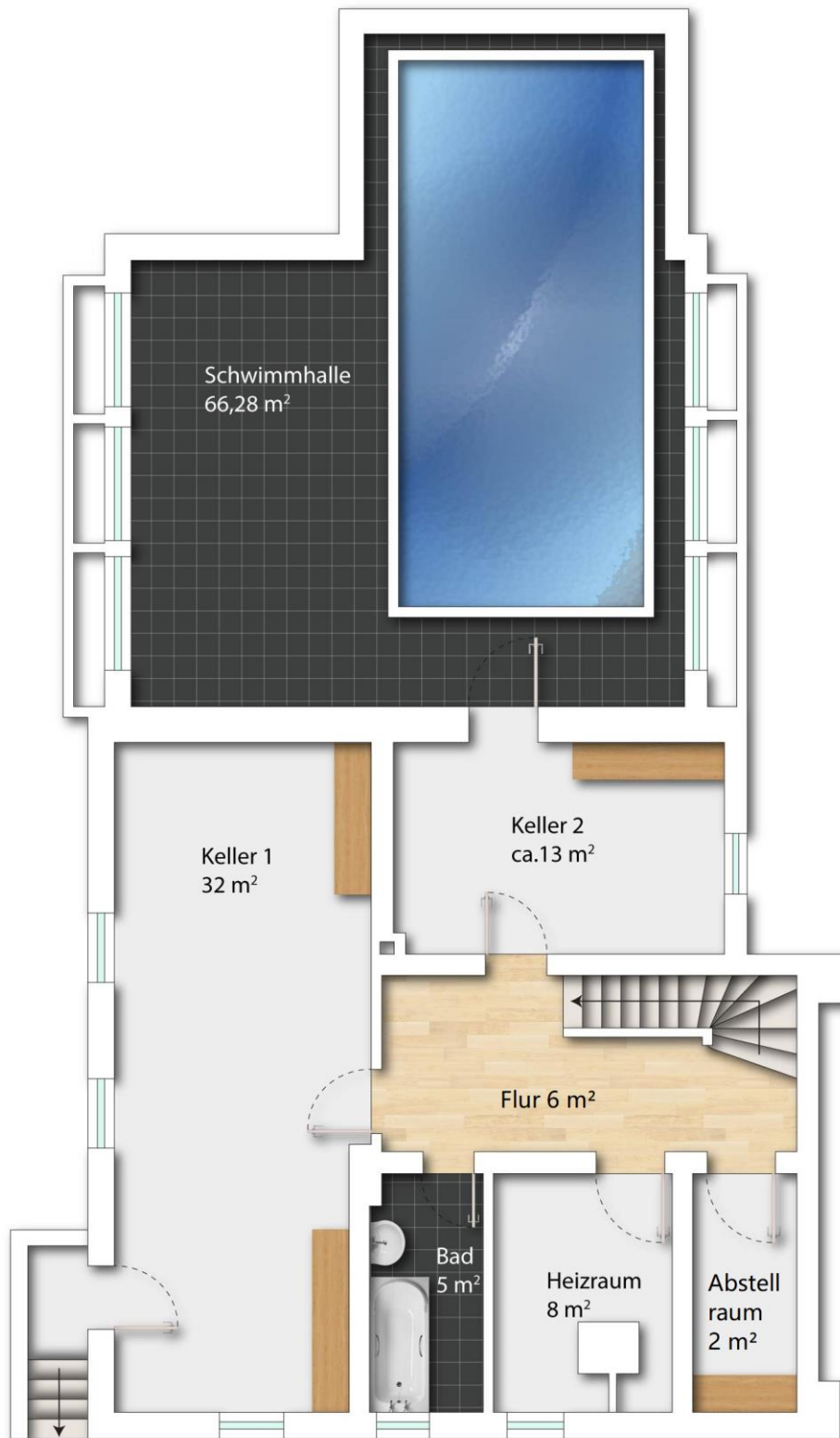
a) Erdgeschoss



b) Obergeschoss



c) Keller



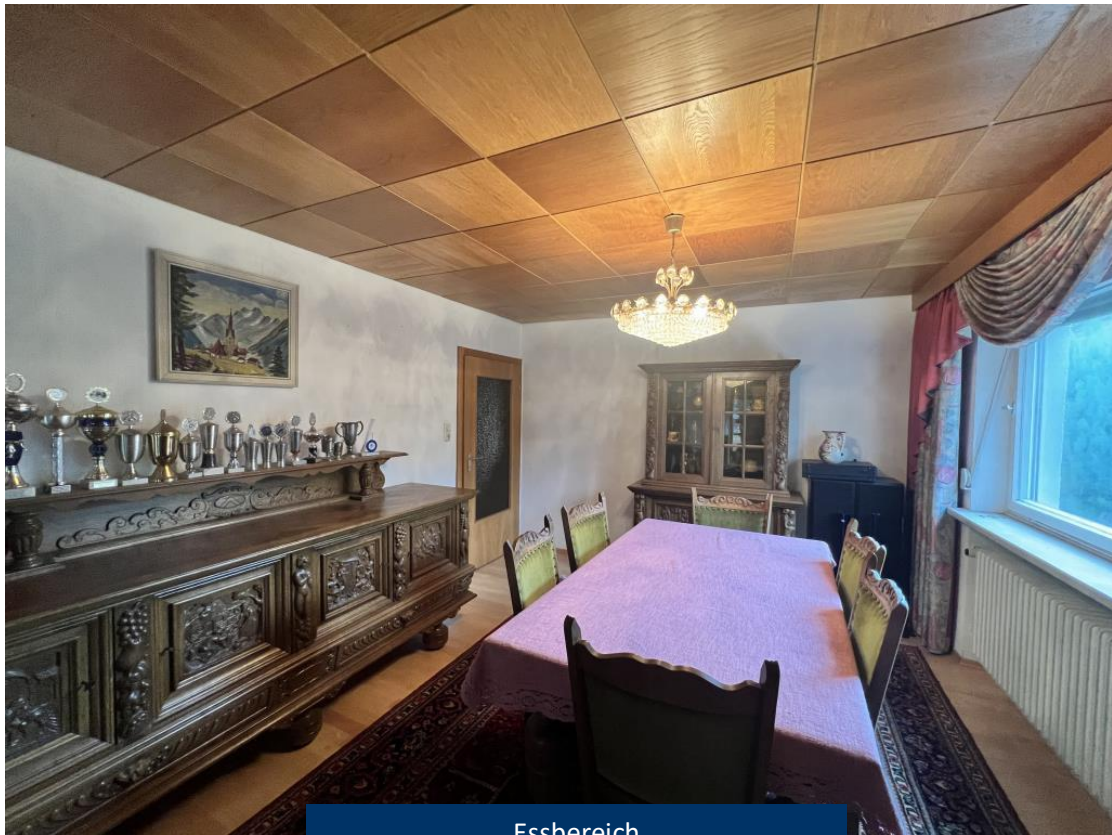
7. Objektfotos



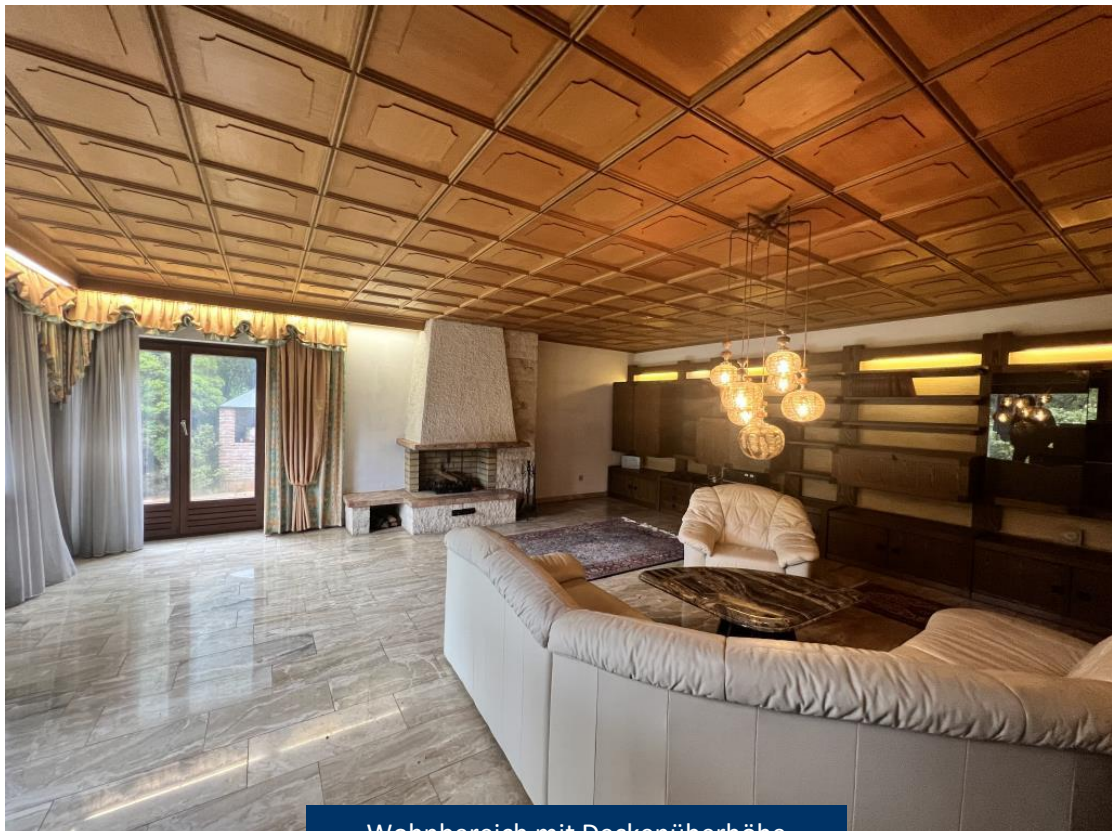
Einbauküche



Küche



Essbereich



Wohnbereich mit Deckenüberhöhe



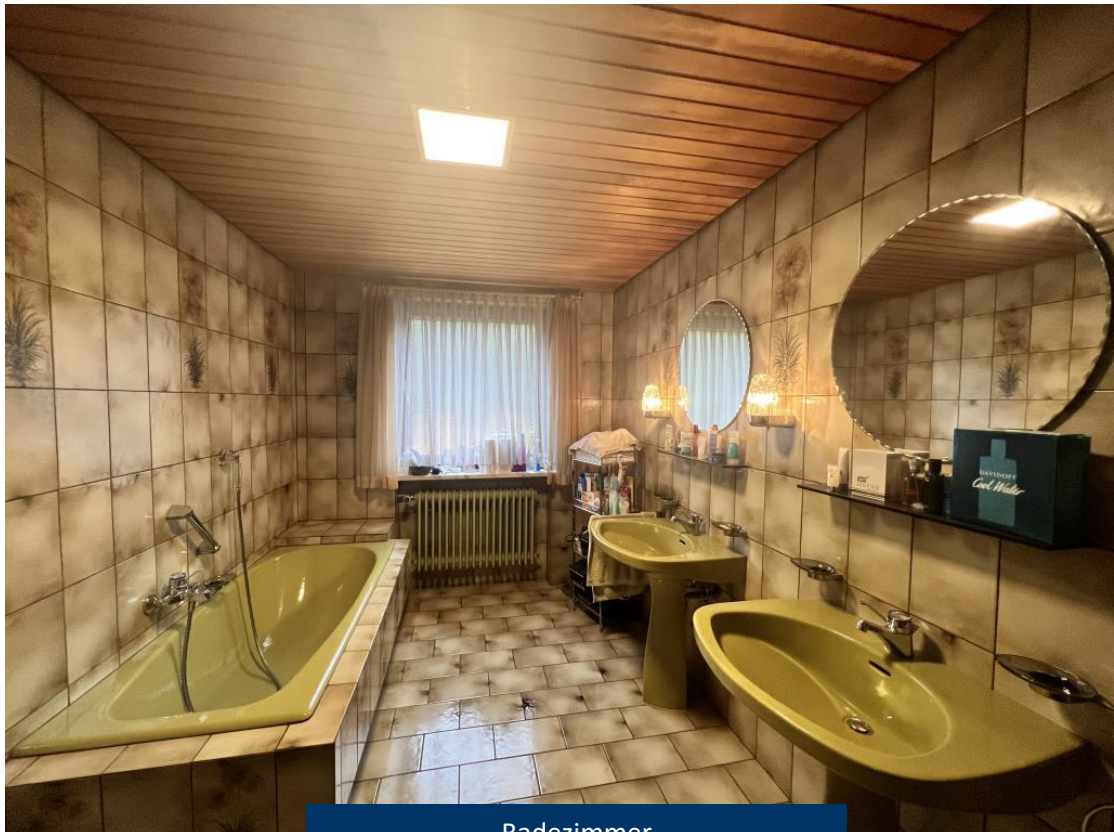
Home Office mit Möglichkeit zu
angrenzender Bibliothek



Möglichkeit zur Bibliothek



Elternschlafzimmer mit Zugang zum
Westbalkon



Badezimmer



Gästezimmer



Außenansicht mit Garten



Frontansicht Haus

Kontakt / Ansprechpartner



Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4
93049 Regensburg

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Internet: www.immobilienzentrum.de

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956

Geschäftsführung: Ulrich Berger, Alexander Dietlmeier, Simon Denker

Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499, USt-Ident.-Nr. DE301492145

Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

Unsere Informationspflichten gem. Art. 13 und 14 DS-GVO finden Sie unter

<https://www.immobilienzentrum.de/informationspflicht/>

Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 2,38 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.