

Bezugsfreie Neubau Wohnung im KfW 40 Standard mit Stadtgärtchen und Tageslichtbad



ca. 60,9 m² Wohnfläche



2 Zimmer



1 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl. TG-Stellplatz

399.800 €
-provisionsfrei-

1. Zahlen, Daten, Fakten

Objektnummer	A1026	
Objektart	2-Zimmer-Wohnung	
Anschrift	Otto-Hahn-Straße 23, 93053 Regensburg	
Flächen	ca. 60,9 m ² Wohnfläche	
Fertigstellung	Mai 2025	
Heizung	Nahwärmenetz (65% Biogas/ 35% Holzpellets) KfW 40 Standard Energieausweis nach Fertigstellung vorliegend	
Bezugstermin	Mai 2025	
	Wohnung	369.900 €
	TG-Stellplatz	29.900 €
Kaufpreis		
	Gesamtpreis	399.800 €
		-provisionsfrei-

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

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m²
- Süd-Terrasse mit ca. 12 m²
- Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und WM-Anschluss
- KfW 40 Baustandard
- Tiefgaragen-Stellplatz
- hochwertige Innenausstattung (Landhausdielen Eiche, namhafte Sanitäreinrichtung uvm.)

2. Lagebeschreibung



Südlich der Innenstadt befindet sich der Stadtteil "Galgenberg", ein vor allem bei Studenten und modernen Stadtbewohnern besonders beliebter Bezirk von Regensburg. Zu Recht, denn der Galgenberg liegt nicht nur äußerst günstig zwischen der historischen Altstadt und dem gesamten Campus der Universität. Viel mehr bietet das Viertel dank seiner Wohnraumentwicklung, des voranschreitenden Ausbaus des Tech-Campus sowie großflächiger Grünanlagen eine hohe Lebensqualität. Am Galgenberg stehen Wohnen, Arbeiten und Erholung sichtlich miteinander im Einklang!



ca. 2 km



ca. 2 km



ca. 1 km



ca. 2,5 km



ca. 150 m



ca. 300 m

Ein unkomplizierter Alltag wird immer bedeutender: So lässt sich zu Fuß oder mit dem Rad in wenigen Minuten Entfernung der Einkauf für den täglichen Bedarf erledigen. Die Arcaden bieten dabei ein breites Spektrum an verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Parallel hierzu kann die Gelegenheit zum Shoppen in den Arcaden genutzt werden, wobei der Sprung in die Altstadt ebenfalls nicht mehr weit ist.

Für alle Kulturbesessenen findet sich unmittelbar am Galgenberg die "Alte Mälzerei" mit vielfältigem Programm wieder, welches unter anderem Konzerte, Kabaretts oder Lesungen beinhaltet. Alternativ dazu bietet das in 8 Minuten fußläufig erreichbare Cinemaxx ein nahegelegenes, modernes Kino.

Die fußläufige Erreichbarkeit des gesamten Universität- und Hochschulgeländes ist einer der größten Vorteile der Lage am Galgenberg. Eine unmittelbare Nähe zwischen Wohnort und Studium erleichtert das Studieren immens: ausfallende Vorlesungen können zuhause überbrückt, das Mittagessen zuhause gekocht und das Lernen in einem vollen Bibliotheksaal kann umgangen werden! Vorzüge, die jeder Student äußerst zu schätzen weiß.

Die Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist außerdem ideal. Die zentralen RVV-Buslinien 6 und 10 halten im 10-Minuten-Takt vor Ort und fahren sowohl Richtung Campus als auch Innenstadt. Der Fernverkehr ist über die Autobahnauffahrt "Universität" auf die A3 in 4 Autofahrminuten zu erreichen.

3. Objektbeschreibung

Am Galgenberg, umgeben von einer Parkfläche von ca. 3000 m², entsteht das Wohnquartier "VIVO 3". Unter anderem steht hierbei die nachfolgend beschriebene 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Ost Ausrichtung zum Verkauf zur Verfügung. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und grenzt an den alten Baumbestand in Richtung Osten an - eine Stadtwohnung Mitten im Grünen!

Die insgesamt ca. 61 m² große Wohnung ist ideal geschnitten und ist aufgeteilt in zwei Flügel: Linker Hand des Eingangsbereiches, in welchem eine Garderobe leicht Platz findet, befindet sich das Schlafzimmer mit Ost-Ausrichtung - perfekt, um von der Sonne geweckt zu werden! Die bodentiefen Fenster mit Blick ins Grüne und das hochwertige Echtholz-Eichen-Parkett schaffen beste Voraussetzungen für ein Schlafzimmer zum Wohlfühlen. Die Raumgröße von ca. 14 m² ist dabei ausreichend für die Kombination eines Doppelbettes und eines großen Kleiderschranks.

Das Badezimmer der Wohnung verfügt ebenso über ein bodentiefes Fenster, ist zudem mit einer bodengleichen Eckdusche sowie großformatigen Fliesen in der Farbe anthrazit ausgestattet. Ein modernes und zugleich zeitloses Design, welches durch die namhafte Sanitärausstattung vollständig wird. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenso im Badezimmer.

Das Herz der Wohnung bildet der großzügige und maximal belichtete Wohn-/Koch/Essbereich mit ca. 30 m². Die offene Küche lädt zu gemütlichen Koch-Abenden ein, eine große Eck-Couch findet ebenfalls Platz und der Balkon in Richtung Süd-Osten mit einer Größe von ca. 12 m² macht den Wohnkomfort vollständig. Auch hier wurde Echt-Holz-Eichenparkett als Bodenbelag verbaut.

Die Wohnung ist gemäß des KfW 40 Bau-Standards mit dreifach-verglasten Kunststoff Fenstern und durchgehender Fußbodenheizung ausgestattet. Alle Fenster können mit manuellen Rollläden verdunkelt werden. Es gehört ein Kellerabteil zur Wohnung dazu.

Hinweis: Dank des Baustandards gemäß KfW-40 kann ein zinsvergünstigtes Darlehen in Höhe von 100.000 € beim Kauf in Anspruch genommen werden (Programm 297/298). Ausführendes Bauunternehmen und Projekteigentümer ist die Firma Harmonie GmbH aus Neustadt an der Donau.

Wichtig: Das Objekt befindet sich auf dem Grundstück des Regensburger Fürstenhauses "Thurn & Taxis" und wird auf Erbpacht-Basis (99 Jahre Laufzeit) verkauft. Der monatliche Erbpachtzins dieser Wohnung beläuft sich auf 74,83 € (Index-gebunden). Gerne ist eine Besichtigung der Wohnung vor Ort am Bau Feld im aktuellen Zustand möglich!

EIN GRUNDSTÜCK AUF ERBPACHT IN VIVO 3*

Die Kosten für Grundstücke in Top-Lagen sind sehr hoch. Sie finden sich in den Abverkaufspreisen wieder. Bei uns brauchen Sie das Grundstück nicht zu kaufen. Sie können es erbpachten.

Mit einem Erbpachtzins von ca. 1,22 Euro pro m² Wohnfläche im Monat entspricht der Grundstücksanteil bei einem Zinssatz von 3,8 % einem Barwert von lediglich 385,26 Euro pro m² Wohnfläche für das Grundstück.

Das ist nahezu nichts im Vergleich zu ähnlichen Grundstücken in Bestlage. Der reale Wert für den Grundstücksanteil in gleicher Lage läge bei deutlich über 1.000,00 Euro. Dieser Vorteil kommt Ihnen als Käufer zugute.

Grundstück bei Erbpacht:		Grundstück bei Kauf:	
Wert/m ² Wfl.:	1.000,00 €	Wert/m ² Wfl.:	1.000,00 €
Erbpacht mtl.:	1,22 €/m ² (100 %)	Zins mtl. (3,8%):	3,16 €/m ² (259 %)
Tilgung mtl.:	- €/m ² (0 %)	Tilgung (2,0%):	1,67 €/m ² (159 %)
Gesamtbelastung:	1,22 €/m² (100 %)	Gesamtbelastung:	4,83 €/m² (396 %)
Beispiel Wohnung 5:	67,62 m ² Wfl.	Beispiel Wohnung 5:	67,62 m ² Wfl.
Gesamtbelastung Erbpacht im Monat:	82,50 €	Gesamtbelastung Kauf im Monat:	326,60 €

Liquiditätseinsparung pro Monat: **244,10 EUR**
 Liquiditätseinsparung pro Jahr: **2.929,20 EUR**

Nutzung gem. Erbpachtvertrag

- Gesamt-Vertragslaufzeit bis 2117
- Erbbaurechte & Gebäude sind vererbbar / veräußerbar
- Grundpfandrechte bei Finanzierung bis 100 % des jew. Kaufpreises zzgl. beliebiger Zinsen und Nebenleistungen

Überlässt Grundstück gegen Erbpacht



Nach Ende der Laufzeit

- Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages für mindestens 25 Jahre
- oder Verkauf des Grundstücks an den Erbbaurechtsnehmer
- oder Rückgabe von Grundstück & Gebäude an den Erbbaurechtsgeber zu 100 % des Verkehrswertes

zahlt jährlichen Erbbauzins gem. aktuellen Daten

87.082,00 EUR pro Jahr für 5.956 m² Wfl. WA2 BF3
 ≈ ca. 1,22 EUR/ m² Wfl. im Monat

4. Flächenaufstellung

2-Zimmer EG-Wohnung Nr. 4

Flur	5,6 m ²
Bad	5,1 m ²
Wohnen/Kochen	30,2 m ²
Schlafen	13,9 m ²
Süd-Terrasse (1/2)	6,1 m ²

Gesamtfläche ca. 60,9 m²

5. Grundriss – EG Wohnung Nummer 4



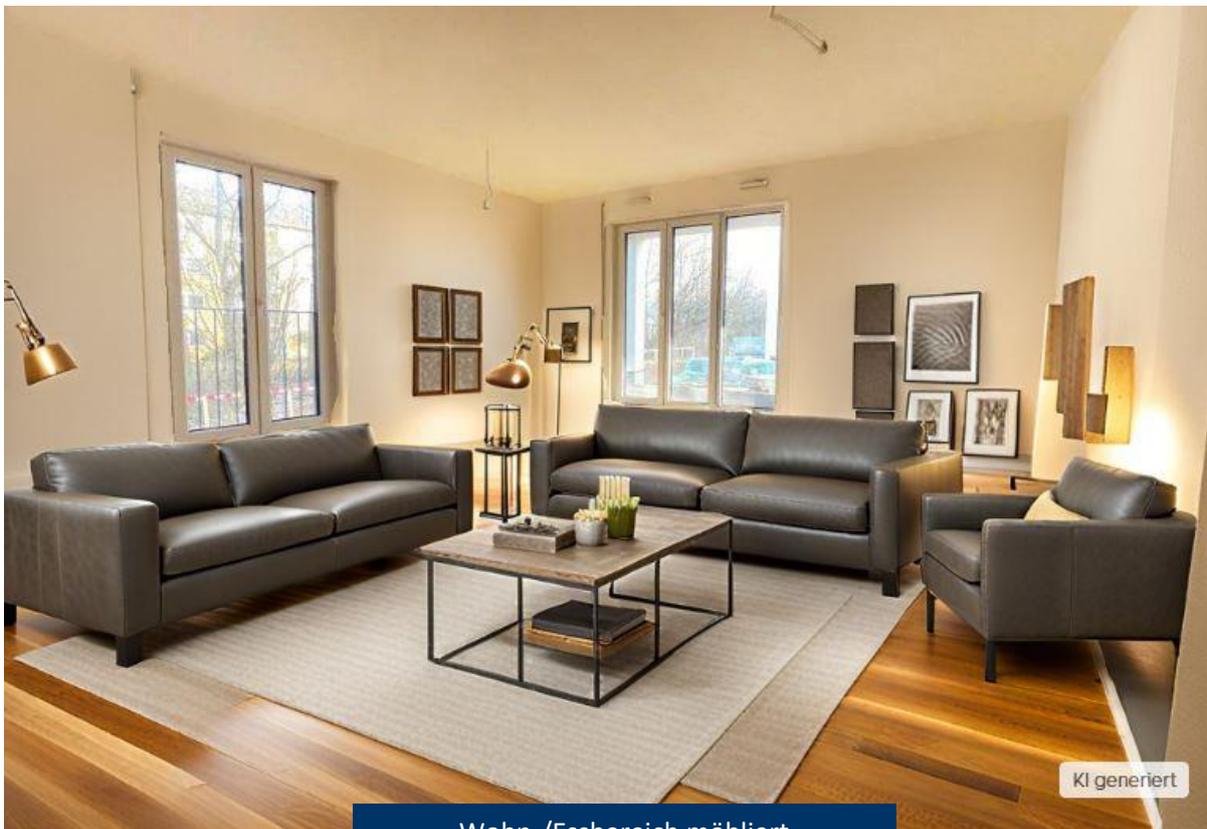
6. Lageplan



7. Objektfotos

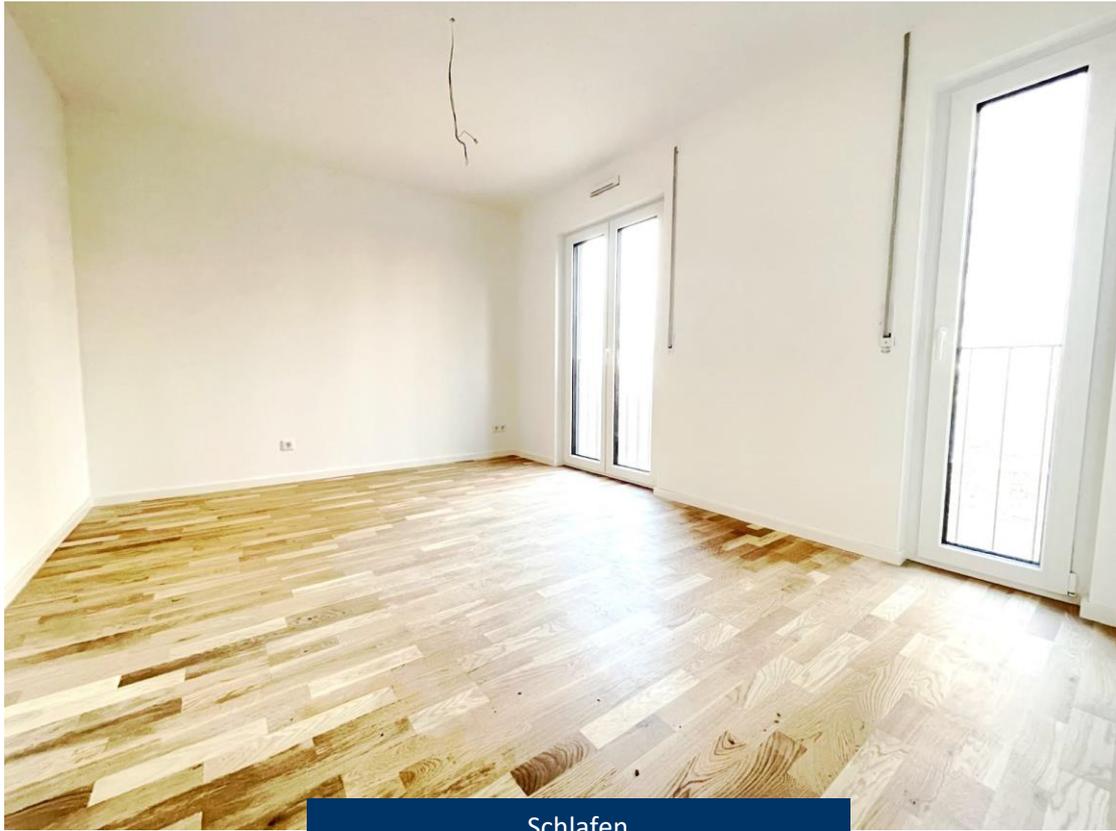


Wohn-/Essbereich

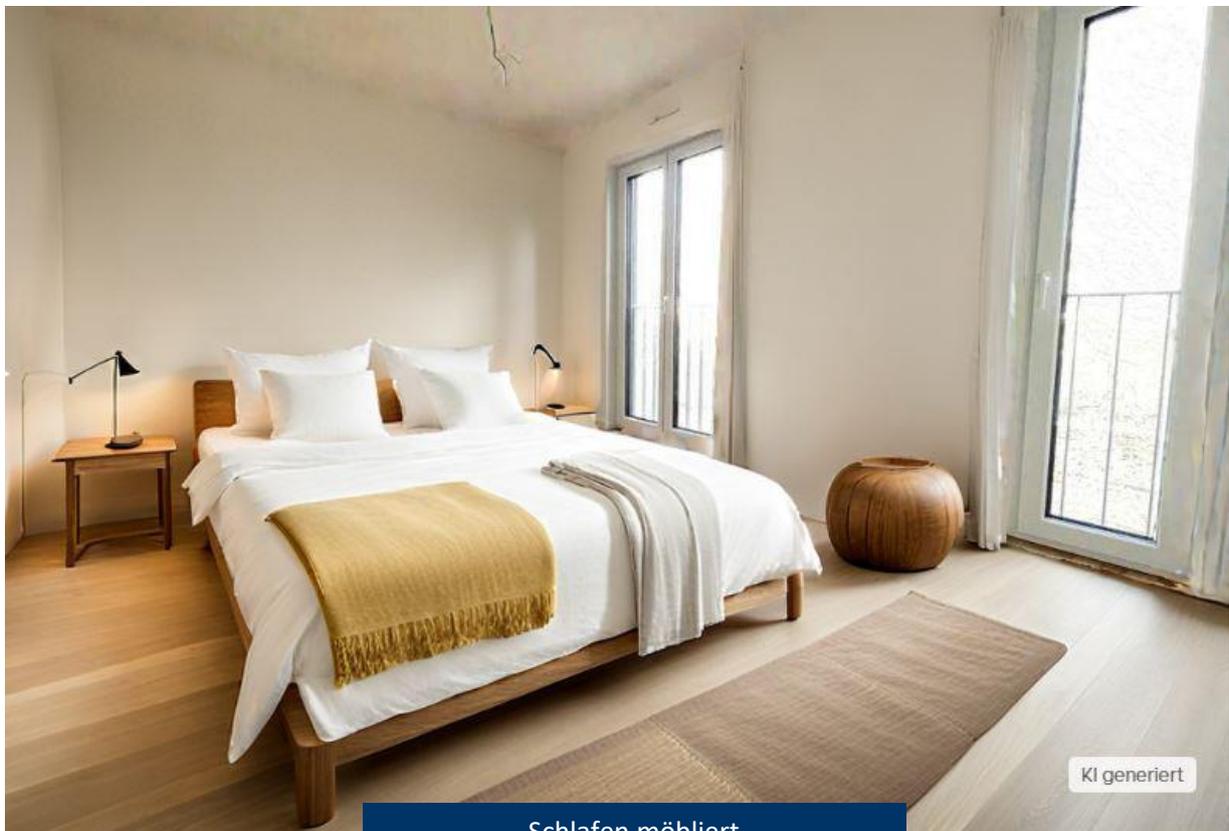


KI generiert

Wohn-/Essbereich möbliert

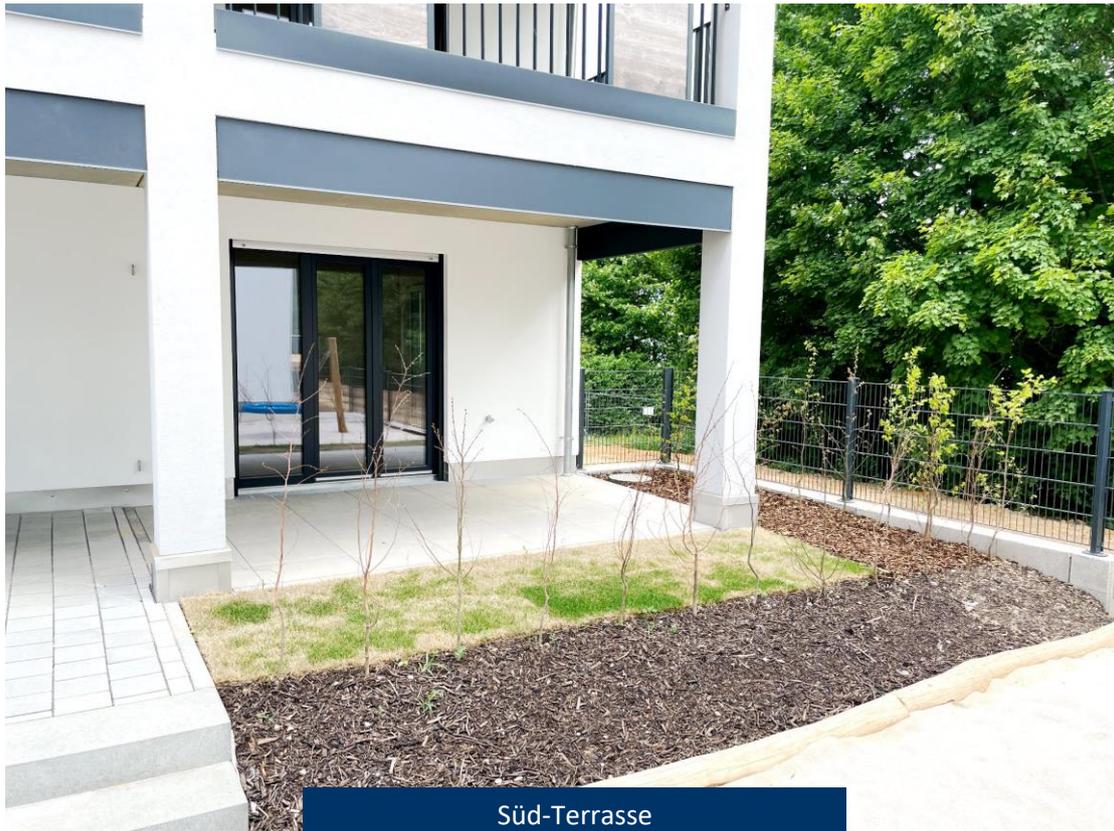


Schlafen



KI generiert

Schlafen möbliert



Süd-Terrasse



Außenansicht 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 0,00 % 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.