

Exposé

Wohnung in Regensburg

**Renovierte und renditestark vermietete 5-Zi.-ETW als
4er-WG - 7 % TOP-Rendite**



Objekt-Nr. **OM-321995**

Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Heim & Dambaur eGbR

93057 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	116,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	309 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu diesem außergewöhnlichen Anlageobjekt in Regensburg – ein wahres Renditejuwel, das perfekt für jeden Kapitalanleger – auch als erstes Kapitalanlageobjekt für Anfänger oder zur Altersvorsorge – geeignet ist. Die Wohnung mit ca. 116 qm Wohnfläche ist nach Renovierungsarbeiten (2024) aktuell als 4er WG zu einer monatlichen Warmmiete von 2.755 € (inkl. vermieteter Einzelgarage) vermietet, woraus sich eine einzigartige Mietrendite ergibt. Durch ein bereits vorliegendes steuerliches Restnutzungsdauergutachten ist eine höhere jährliche Abschreibung (zusätzliche Steuererstattung von bis zu ca. 15.600 € jährlich) möglich, wodurch sich die Mietrendite auf 7 % erhöht! Des Weiteren bietet ein zugehöriges abschließbares Kellerabteil (ca. 15 qm) weiteres Renditepotential, da das Abteil aktuell nicht vermietet ist.

Die Wohnung besteht aus 4 Einzelzimmern (je ca. 12 -28 qm, siehe Grundriss), welche jeweils mit Boxspringbett, höhenverstellbarem Schreibtisch, ergonomischem Schreibtischstuhl und Kleiderschrank möbliert sind. Das größte der vier Zimmer bietet außerdem Zugang zu einem gemütlichen Balkon mit Markise und lädt zum Entspannen mit Blick ins Grüne ein. Zum ca. 44 qm großen Gemeinschaftsbereich der WG gehört unter anderem ein großzügiger lichtdurchfluteter offener Essbereich mit großem ausziehbarem Esstisch und Stühlen. Die Ausrichtung zum Balkon eröffnet durch den möglichen Einbau einer zusätzlichen Balkontüre weiteres Wertsteigerungspotenzial. Die Küche ist mit zwei Kühl-Gefrier-Kombinationen, Geschirrspüler und einem Herd mit Backofen ausgestattet. Das Tageslichtbad mit Fenster verfügt über eine Badewanne mit Duschwand sowie einen Waschmaschinenanschluss und ist mit einer Waschmaschine ausgestattet. Das separate Gäste-WC ist ideal für die WG-Vermietung. Darüber hinaus findet sich im Eingangsbereich der Wohnung eine Garderobe und eine zusätzliche mit Regalen ausgestattete Abstellkammer bietet idealen Stauraum. Die gesamte Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung und besticht durch die zahlreichen großen Fensterfronten. Die abschließbare Einzelgarage ist ebenfalls lukrativ vermietet. Darüber hinaus befindet sich im Keller ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung.

Ausstattung

- Fliesen-, Laminat- und Vinylböden
- Personenaufzug
- Bad modernisiert und Gäste-WC separat
- 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Fußbodenheizung
- Teilmöblierung
- Waschmaschinenanschluss, Waschmaschine in der Wohnung
- Einbauküche mit zwei Kühl-Gefrier-Kombinationen, Geschirrspüler, Herd mit

Backofen

- Südbalkon mit Markise
- Kellerabteil mit Stromanschluss
- Müllabwurfanlage
- Einzelgarage mit separatem Stromanschluss

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die bayerische Stadt Regensburg liegt an der Donau im Südosten Deutschlands und ist die Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz mit aktuell rund 180.000 Einwohnern – Tendenz steigend. Die den Wirtschaftsstandort prägende Mischung aus produzierender Industrie – darunter zahlreiche Global Player, starkem Mittelstand – darunter Hidden Champions, einer vitalen Gründerszene, innovativen Technologieunternehmen mit

Fokus auf Forschung und Entwicklung, High-Tech-Clustern sowie international hervorragend vernetzten Hochschulen (Universität Regensburg sowie Ostbayerische Technische Hochschule) bildet das Rückgrat des erfolgreichen Wirtschaftsstandortes

Regensburg. Zu den Top-Arbeitgebern vor Ort zählen BMW, Continental, Infineon, Krones, Maschinenfabrik Reinhausen, Schneider Electric, Siemens, Thermo Fisher Scientific, Vitesco und viele mehr.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage mit Blick ins Grüne. Mit nur zwei Minuten Gehzeit zur nächstgelegenen Bushaltestelle des RVV (Regensburger Verkehrsverbund) ist die Wohnung optimal an die Regensburger

Innenstadt angebunden und auch mit dem Fahrrad ist die Innenstadt in nur wenigen Minuten erreichbar. In ca. 10 Minuten Auto-Fahrzeit haben Sie Anschluss an die Autobahn A93, erreichen den Regensburger Hauptbahnhof oder zahlreiche Einkaufs-

und Shoppingmöglichkeiten (Donau-Einkaufs-Zentrum, Alex Center), diverse Supermärkte, Baumärkte, Restaurants, Cafés und vieles mehr. Aufgrund der Teilmöblierung und der vier separat abschließbaren Einzelzimmer sowie der großzügigen Gemeinschaftsflächen eignet sich das Objekt ideal für die WG-

Vermietung.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	132,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

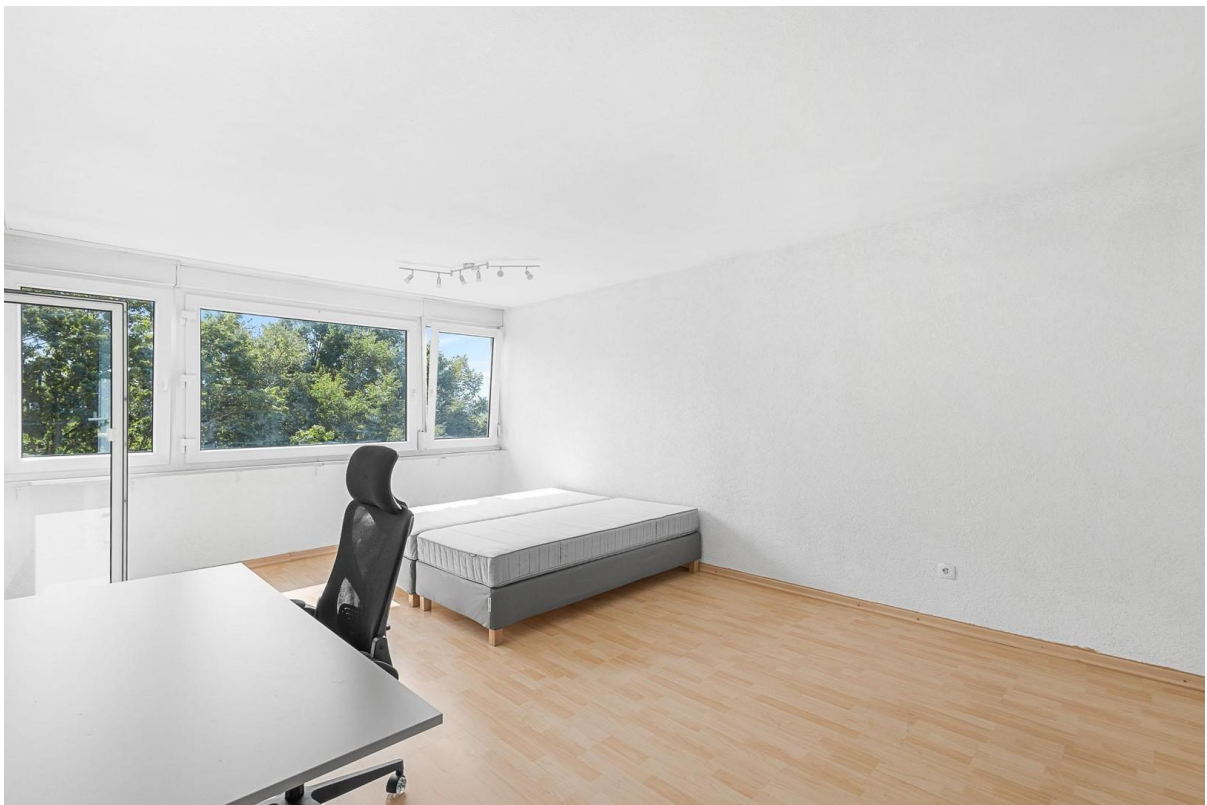


Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2

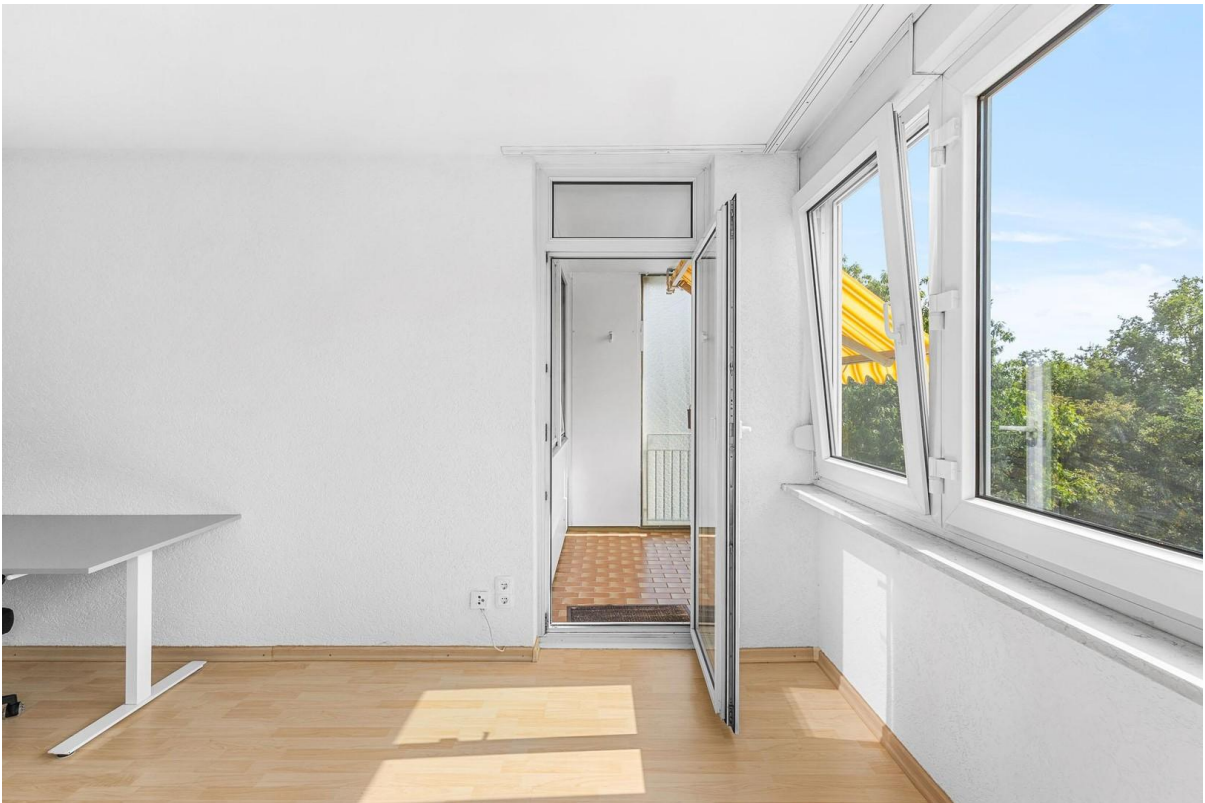


Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer 3

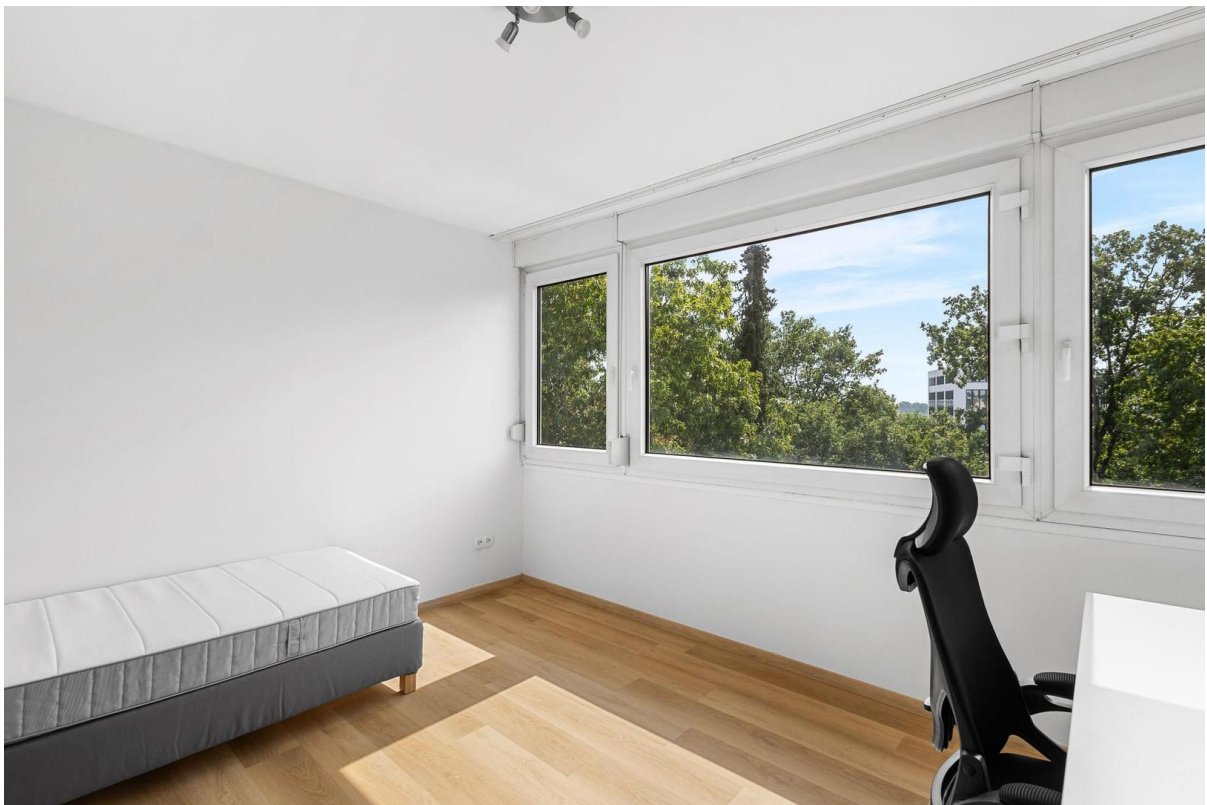


Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Garderobe

Exposé - Galerie

Verteilung:

Raum:	Größe (ca.) in qm:
Abstellraum	2,5
Balkon	2,5
Bad	5,0
Eltern	17,0
Flur/Essbereich	26,0
Kind 1	14,0
Kind 2	12,0
Küche	10,0
WC	1,5
Wohnzimmer	26,0
GESAMT	116,5



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Verteilung:

Raum:	Größe (ca.) in qm:
Abstellraum	2,5
Balkon	2,5
Bad	5,0
Eltern	17,0
Flur/Essbereich	26,0
Kind 1	14,0
Kind 2	12,0
Küche	10,0
WC	1,5
Wohnzimmer	26,0
GESAMT	116,5



Grundriss mit Größenangaben

Exposé - Grundrisse

Anlage: Grundriss Würmstr. 5, 5. OG recht, 93057 Regensburg

Verteilung:

Raum:	Größe (ca.) in qm:
Abstellraum	2,5
Balkon	2,5
Bad	5,0
Eltern	17,0
Flur/Essbereich	26,0
Kind 1	14,0
Kind 2	12,0
Küche	10,0
WC	1,5
Wohnzimmer	26,0
GESAMT	116,5



Wissnet: 5, Regensburg

1