



### Exposé

**Zu unserem Angebot (zum 10.06.2025)**

### „Kleinod über den Dächern von Regensburg“ (freistehendes Eigenheim mit Einliegerwohnung)

**Achat Real Estate  
Immobilienmanagement**

Inhaber Alois Abelshauser

Hopfenstr. 10

**93 326 Abensberg**

Telefon:

+49 9443- 905 426

Mobil:

+49 172- 858 645 5

E-Mail:

[info.achat@mail.de](mailto:info.achat@mail.de)

Aufsichtsbehörde

Landratsamt Kelheim

Erteilung § 34 c

Gewerbeordnung 13.03.1986

#### Das Angebot



In „Best Lage“ von Regensburg, können wir Ihnen exklusiv ein Kleinod der Extra-Klasse anbieten.

Der Flachdachbungalow, nebst Garage wurde 1977/78 im bevorzugten Stadtteil:

**„Ziegetsdorf- Neuprull“ errichtet.**

Die Ausführung erfolgte in zeitgemäßer handwerklicher Massivbauweise ausgeführt.

Das Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von **639 m<sup>2</sup>**.

Hierauf wurde nachträglich wurde ein offener Car Port errichtet. Dieser bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Die direkte Umgebung ist in gediegener Ausführung, ausschließlich wohnbaulich genutzt. Es erwarten Sie angenehme Nachbarn. Das Eigenheim ist leerstehend. Es bestehen keine Miet- oder Pachtverträge. Eigennutzung, als auch Verwendung zur Kapitalanlage wäre somit uneingeschränkt möglich. (auf die Fotodokumentation wird verwiesen)

**Kaufpreisvorstellung** (wie liegt und steht)

**783.000 €**

#### Wesentliche Grundlagen

**Das Grundstück**

**639 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche**

rd.

**169 m<sup>2</sup> \***

\* die Zusammensetzung entnehmen Sie bitte der beigefügten Flächenbilanz.

## Projektbeschreibung

### Das Erdgeschoss



### - Das Erdgeschoss:

Sie betreten Ihr neues Zuhause (nebst Einliegerwohnung) durch den freundlichen Windfang. Dem Windfang angegliedert ist das Gäste-WC, sowie einen gesonderten Abstellraum. Unmittelbar anschließend betreten Sie die/ den gut belichtete(n) Diele/ Flur, sowie das zugehörige Treppenhaus. Über den Flur erreichen Sie (linker Hand) das Kinderzimmer 1, (alternativ: Gästezimmer/Home-Office), das Kinderzimmer 2, das Badezimmer/m Wanne/Dusche und WC, sowie das Eltern-Schlafzimmer, die Küche, sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer.

Zur Erweiterung des Wohnzimmers wäre die Errichtung eines hochwertigen Wintergartens möglich. **Das Erdgeschoss umfasst rd. 107,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

An die als Anlage beigelegte Grundrissanfertigung und Flächenbilanz wird verwiesen. Die dargestellten Parameter entsprechen dem aktuellen Status.

### Das Untergeschoss



### - Das Untergeschoß:

Über den Flur/die Diele des Geschoßes erreichen Sie „linker Hand“ die Kellerräume 1 + 2, sowie den Heizungsraum. Diese Räumlichkeit wäre auch alternativ nutzbar. Über das Treppenhaus erreichen Sie die genannte Einliegerwohnung, welche sich im Untergeschoß. befindet.

Weiterführend erreichen Sie rechter Hand das Badezimmer (Wanne/ Dusche/WC), das Wohn-, Esszimmer, das zugehörige Schlafzimmer, sowie einen weiteren Wohnraum.

Über den genannten Flur können Sie den unter der Garage befindlichen Lagerraum und den großzügigen Gartenteil erreichen. **Das Untergeschoß umfasst rd. 61,55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.**

An die als Anlage beigelegte Grundrissanfertigung und Flächenbilanz wird verwiesen. Die dargestellten Parameter entsprechen dem aktuellen Status.

### Flächenbilanz zu obig beschrieben Geschossen:

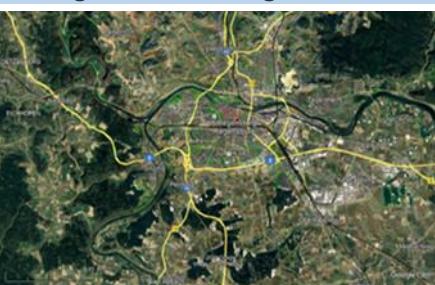
Erdgeschoß:		Untergeschoß:	
Windfang	2,65 m <sup>2</sup>	Diele	5,75 m <sup>2</sup>
Diele	11,50 m <sup>2</sup>	(Anrechnung, 50 %),	rd. 6,00 m <sup>2</sup>
Gäste- WC	1,50 m <sup>2</sup>	Küche	8,50 m <sup>3</sup>
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>	Wohnzimmer	18,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	14,40 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,00 m <sup>2</sup>	Kinderzimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>		
Flur	6,40 m <sup>2</sup>		
Wohnzimmer	32,80 m <sup>2</sup>		
Küche	10,70 m <sup>2</sup>		
Schlafzimmer	15,70 m <sup>2</sup>		
Zwischensumme	110,75 m <sup>2</sup>		
<i>./. Verputz- Abzug (3,00 %)</i>	<i>- 3,33 m<sup>2</sup></i>		
<b>anrechenbare</b>			
<b>Wohnfläche</b>	<b>107,42 m<sup>2</sup></b>		
<b>anrechenbare</b>			
<b>Wohnfläche EG + UG,</b>			
<b>in Summe</b>	<b>168,97 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Zwischensumme</b>	<b>63,45 m<sup>2</sup></b>
		<i>./. Verputz- Abzug (3,00 %)</i>	<i>- 1,90 m<sup>2</sup></i>
		<b>anrechenbare</b>	
		<b>Wohnfläche</b>	<b>61,55 m<sup>2</sup></b>

### Ausdrücklich angemerkt wird:

Die angebotene Gebäulichkeit entspricht aktuell, nicht den aktuell geforderten technischen, energetischen, sowie ausstattungsgemäßen Anforderungen. Es besteht erheblicher Renovierungsbedarf.

Der Erwerber müsste den geschilderten Renovierungsbedarf auf seine Kosten beheben. Kostenangeboten diverser Fachfirmen liegen vor, bzw. werden zur Vorlage gebracht. **Art- und Umfang des Renovierungsbedarfes ist in der Kaufpreisfindung entsprechend berücksichtigt.**

## Regensburg

<b>Die Historie</b> 	<p><b>Regensburg liegt am nördlichen Schnittpunkt</b> der Donau und ist eine der ältesten Städte nördlich der Alpen.</p> <p>Mit rd. 155.000 Einwohnern bietet Regensburg eine hervorragende Kombination aus historischen Sehenswürdigkeiten und moderner Lebensqualität. Die Stadt verbindet Geschichte, "Tradition mit Innovation" und bietet ein außergewöhnliches Umfeld für Wohnen, Arbeit und Freizeit.</p> <p>Im Besonderen zu erwähnen ist der gotische Dom „Sankt Peter“, als eines der Hauptbauwerke der Gotik in Bayern, die sogenannte „Steinerne Brücke“, das Schloss „St. Emmeram“, sowie eine Vielzahl historischer Patrizier- und Bürgerhäuser. Die Aufnahme der historischen Altstadt in das Weltkulturerbe der UNESCO im Jahr 2006 hat die Attraktivität weiter erhöht.</p>
<b>Die Gegenwart</b> 	<p><b>Die Hauptstadt der Oberpfalz</b>, sowie die umliegende Region ist eine der 3 Regionalzentren Bayerns und wird geprägt durch innovative Industrie- und Dienstleistungsunternehmen breitgefächterer Fachbereiche.</p> <p>im Besonderen zu erwähnen sind „Biotechnologie, Elektro-, Mikroelektronik, sowie erfolgreiche Handwerksunternehmen, die Universität (UKR), das Universitätsklinikum, die Technische Hochschule (OTH) sowie weitere regional und überregional anerkannte und bedeutende Bildungs- und Forschungseinrichtungen“. Nicht zu vergessen ist der ausgeprägte Tourismusmarkt. Regensburg bietet die zweithöchste Arbeitsplatzdichte unter den Großstädten Deutschlands. Das Brutto-, Inlandsprodukt (BIP) liegt bei ausgezeichneten 90.528 € (Basis: 2021)</p>
<b>„Kumpfmühl- Ziegetsdorf- Neuprüll“</b> 	<p><b>„Der Stadtbezirk 13“</b>. Die Stadtteile „Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll“, bilden den "Stadtbezirk 13" und liegen südlich des historischen Stadtcores der Bezirkshauptstadt des Regierungsbezirkes der Oberpfalz. Das Kerngebiet des Stadtbezirks ist das ehemalige bayerische Bauerndorf „Kumpfmühl“, nördlich des von Ost- nach West verlaufenden Höhenzugs der Ziegetsdorfer Anhöhe, mit den ehemals selbständigen Orten "Kumpfmühl; Ziegetsdorf und Neuprüll". Der Stadtbezirk hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einem äußerst attraktiven und nachgefragten Wohnstandort entwickelt. Der Bezirk wird überwiegend geprägt durch Wohngebäude ab dem Baujahr 1960 und folgend. Die Bewohnerschaft ist geprägt durch „Alt- bis Jung“. Es erwarten Sie angenehme Nachbarn. Die Bewohnerschaft ist geprägt durch Studenten, Praktikanten, qualifizierten Arbeitnehmern der umliegenden Dienstleistungsbetriebe.</p>
<b>Die Verkehrsanbindung(en)</b>	
<b>Überregionale Anbindungen</b> 	<p>Regensburg, als auch die Region bietet eine umfangreiche, nahezu ideale „Individual-, als auch öffentliche Verkehrsinfrastruktur. Über die Autobahn „BAB A93 erreichen Sie die Landeshauptstadt München (rd. 125 km); den Flughafen MUC „Franz-Josef-Strauß“ (rd. 120 km), sowie Weiden in der Oberpfalz (rd. 85 km)“. Über die Autobahn „BAB A9 erreichen Sie Passau (rd.125 km); Nürnberg (rd. 112 km); den Flughafen Nürnberg (Albrecht Dürer), rd. 120 km.</p> <p>Der Bahnhof Regensburg bietet „Intercityanbindungen, Fern- als auch Regionalanbindungen an die Region, als auch darüber hinaus.</p> <p>Regensburg ist auch Hafenstadt. Über den „Rhein- Main- Donau Kanal“ erreicht Sie die Nordsee, als auch das Schwarze Meer (Mittelmeer).</p>
<b>Regionale Anbindungen</b> 	<p>Die „<b>Eichendorffstraße</b>“ ist eine äußerst ruhige Wohnstraße (Privatstraße), mit angenehmer Nachbarschaft, im Südwesten Regensburgs, bietet hervorragende Verkehrsanbindungen, sowohl regional als auch überregional, die schnell erreichbar sind.</p> <p>Von Ihrer Haustüre ausgehend erreichen Sie den Stadtteil, (per Auto, in rd. 5 km/ 12 Minuten); (per pedes in rd. 4 km/10 Minuten); (zu Fuß, in rd. 4 km/50 Minuten) und mit dem öffentlichen Nahverkehr (Stadtbus, in rd. 45 Minuten), den Bahnhof erreichen Sie in 3,5 km/8 Minuten. Der Stadtbus (RVV) verkehrt im 20 Minutentakt. Die Haltestelle ist nahezu am Grundstück gelegen.</p>

**Anlagen****Grundrisse / Flächenbilanz****„Erdgeschoss“****„Untergeschoss“****Flächenbilanz zu obig beschrieben Geschossen:**

<b>Erdgeschoss:</b>	
Windfang	2,65 m <sup>2</sup>
Diele	11,50 m <sup>2</sup>
Gäste- WC	1,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,50 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	11,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	6,00 m <sup>2</sup>
Flur	6,40 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	32,80 m <sup>2</sup>
Küche	10,70 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,70 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	110,75 m <sup>2</sup>
<i>./. Verputz- Abzug (3,00 %)</i>	<i>- 3,33 m<sup>2</sup></i>
<b>anrechenbare Wohnfläche</b>	<b>107,42 m<sup>2</sup></b>
<b>anrechenbare Wohnfläche EG + UG, in Summe</b>	<b>168,97 m<sup>2</sup></b>

<b>Untergeschoss:</b>	
Diele	5,75 m <sup>2</sup>
(Anrechnung, 50 %), rd.	6,00 m <sup>2</sup>
Badezimmer	8,50 m <sup>3</sup>
Küche	18,00 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	14,40 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	10,80 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	63,45 m <sup>2</sup>
<i>./. Verputz- Abzug (3,00 %)</i>	<i>- 1,90 m<sup>2</sup></i>
<b>anrechenbare Wohnfläche</b>	<b>61,55 m<sup>2</sup></b>

## Allgemeine Informationen



## **Rechtliche Informationen**

### **Allgemeine Informationen**

An die als Anlagen beigefügten „Rechtshinweise“ wird verwiesen. Diese haben uneingeschränkte Gültigkeit. Mit Versendung des gegenständlichen Exposés ist ein Maklerauftrag begründet.

Es gelten unsere aktuell gültigen „Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)“ als verbindlich vereinbart. Diese liegen dem Exposé als Anlage bei.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z.B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder des Maklers, die Notarkosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) gehen zu Lasten des Käufers.

### **Unser Vermittlungshonorar**

Das Angebot ergeht für den Erwerber provisionspflichtig. Bei Abschluss eines Hauptvertrages gilt eine vom Käufer an uns zu entrichtende Vermittlungsprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. auf den protokollierten Kaufpreis als vereinbart.

Wir haben mit der Verkäuferin, dem Verkäufer, den Verkäufern, einen kostenpflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen, an § 656 BGB wird verwiesen. Außerhalb des Geltungsbereiches des § 656 BGB sind auch andere Provisionsvereinbarungen mit der Verkäuferin/dem Verkäufer, den Verkäufern möglich.

Die Vermittlungsprovision ist verdient mit Protokollierung eines Hauptvertrages und ist innerhalb von 5 Arbeitstagen (ohne Widerrede, oder Einbehalt) jeglicher Art an uns zur Zahlung fällig.

An die als Anlage beigefügten „Rechtlichen Hinweise“ wird verwiesen. Kenntnisnahme und Anerkennung ist vorausgesetzt.

### **Haftungsausschluss**

Alle Bilder und Informationen in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen weder von Dritten verwendet noch weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit größter Sorgfalt erstellt.

Die enthaltenen Angaben erfolgen ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen und Flächenangaben, die vom Auftraggeber bereitgestellt wurden. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann keine Gewährleistung übernommen werden. Bei den angegebenen Maßen handelt es sich um circa-Angaben.

### **Besichtigungstermine**

Besichtigungen werden ausschließlich nach Vorlage Ihrer Kontaktdaten (Vorname; Name; Anschrift; Rufnummer) durchgeführt.

Besichtigungen sind mit uns abzustimmen und ausschließlich in unserer Anwesenheit auszuführen. Das Betreten des Grundstückes ist nur in unserer Anwesenheit gestattet. Unbefugtes Betreten ist ausdrücklich untersagt.

Sie erreichen uns werktäglich, ab 09:00- bis 18:30 Uhr. An unsere Kontaktdaten wird verwiesen.

---

**(Sie erreichen uns täglich, ab 09:00 bis 18:30 Uhr)**

**Das vorstehende Angebot wird Ihnen unterbreitet von:**

**Achat Real Estate Immobilienmanagement**

Inhaber: Alois Abelshauser

Hopfenstr. 10

93326 Abensberg

Telefon (+49) 9443- 905 426

(+49) 172 - 858 645 5

E-Mail info.achat@mail.de

al.abeltshauser@mail.de

Abensberg, den 10.06.2025

(Alois Abelshauser)

**Anlage(n):**

- 1) Grundrisse (Erdgeschoss / Untergeschoss)**
- 2) Flächenbilanz**
- 3) Besichtigungsschein / Nachweisbestätigung**
- 4) Rechtliche Hinweise, nebst Widerrufsbelehrung**