

Ihre Ansprechpartnerin  
Stephanie Jänicke

Hans Stockerl Immobilien GmbH

Kumpfmühler Str. 32  
93051 Regensburg

Telefon  
+49 (0941) 94 68 13 - 20

Telefax  
+49 (0941) 94 68 13 - 50

Mobil  
+49 (0157) 71 53 95 85

E-Mail  
[s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Internet  
[www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

## *Denkmalsanierung in der beliebten Regensburger „Westnerwacht“*

*100/90 % AfA der Sanierungskosten  
gem. §7h/10f EStG auf 12/10 Jahre  
für Kapitalanleger/Eigennutzer  
bei Kauf vor Sanierungsbeginn*

Objektart	Wohnhaus, 9 Eigentumswohnungen
Lage	Sanierungsgebiet „Westnerwacht“ -Regensburg
Anschrift	Lederergasse 7, 93047 Regensburg
Denkmalobjekt	ja
Grundstücksgröße	ca. 160 m <sup>2</sup>
Wohnungsgrößen	Vorauss. 1-4 ZKB (26 – 90 m <sup>2</sup> )
Ausstattung	gehoben
Keller	ja
Provision	Keine zusätzliche Käuferprovision Provisionsfrei vom Bauträger!



EXPOSE



## Objektbeschreibung

Das gotische Einzeldenkmal aus dem 13. Jahrhundert in der Lederergasse 7, Regensburg liegt in der beliebten "Westnerwacht" und wird ab ca. Ende 2016 umfassend generalsaniert. Die fachgerechte Sanierung erfolgt unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst, sowie der Erhaltung der historischen Baukonstruktion.

Derzeit befinden sich in dem Gebäude 9 Bestandswohnungen, in den Größenordnungen zwischen 1-4 ZKB (26 – 90 m<sup>2</sup>). Geplant ist, in Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege in den Geschossen jeweils zwei bzw. eine neue Wohnung auszubilden und allen Wohnungen ein Kellerabteil zuzuordnen. Die historischen Gewölbe sowie der Ausblick zum grünen Südinnenhof des Nachbargrundstückes verleihen diesem Objekt seinen besonderen Charme.

Gemäß § 7h /10f EStG können Kapitalanleger/Eigennutzer die erhöhte Abschreibung bei Baudenkmalern steuerlich geltend machen. Beim Kauf vor Sanierungsbeginn können 100/90 % der Sanierungskosten auf 12/10 Jahre abgesetzt werden. Der zu erwartende Sanierungskostenanteil wird voraussichtlich ca. 65 % des Kaufpreises betragen.

Des Weiteren kann der Kapitalanleger auch den bestehenden Anteil der Altbausubstanz mit 2,5 % auf 40 Jahre, sowie die Finanzierungskosten der Immobilie zu 100 % steuerlich abgeschrieben werden.

## Geschichte

Das Objekt „Lederergasse 7“ stellt ein Traufseithaus mit gotischer Substanz und einer barocken Fassade mit Aufzugsgiebel dar.

Die beiden aus der ersten Hälfte des 13. Jahrhundert stammenden Keller, sowie der gewölbte Bereich im Erdgeschoss belegen die frühe Entstehungszeit des Gebäudes. Das Haus wurde laut Angaben des Denkmalamtes wohl erst im 18. Jahrhundert um dritte Obergeschoss und das Dachgeschoss erweitert. (Quelle: Denkmäler in Bayern Stadt Regensburg, Band III.37)

## Objektvorteile

- Baudenkmal im Sanierungsgebiet - erhöhte Abschreibungsmöglichkeit gem. § 7h/10f EStG
- optimale Grundrissplanung, WG-geeignete Wohnungen
- hochwertige Ausstattung
- TOP-Lage in der beliebten Regensburger „Westnerwacht“
- Ausblick zum grünen Südinnenhof des Nachbargrundstückes
- sehr gute Vermietbarkeit
- geplante Fertigstellung bis voraussichtlich Ende 2017
- Hausverwaltung/Hausmeister und Vermietungsservice für Sie vor Ort

**Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke**

Telefon +49(941) 946813-20

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Fax +49(941) 946813-50

Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)



## Lagebeschreibung

Als mittelalterliche Großstadt besitzt Regensburg europäischen Rang. Das Stadtbild hat den Zweiten Weltkrieg nahezu unversehrt überstanden und weist einen außergewöhnlich reichen Bestand an romanischer und gotischer Architektur auf. Sowohl durch die historische Dichte als auch durch das monumentale Erscheinungsbild lässt sich das gesamte Altstadtgebilde beidseits der "Steinernen Brücke" als Ensemble erkennen und als mittelalterliche Stadtgestalt erleben.

Die Lederergasse ist eine der wichtigsten Straßen in der Westnerwacht. Sie diene als westliche Ausfallstraße und bildet das Gegenstück zur Ostengasse, mit der sie die Ost-West Verbindung durch die Altstadt herstellt. Zahlreiche kulturelle, kulinarische Attraktionen sowie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sind von hier aus fußläufig erreichbar.

Die UNESCO-Weltkulturerbestadt Regensburg mit rd. 150.000 Einwohnern ist 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. Der Kaufkraftindex ist mit 112,7 überdurchschnittlich.

Die Flughäfen München und Nürnberg sind binnen einer Stunde erreichbar. Zahlreiche international präsenzte Großunternehmen wie z.B. BMW, Siemens, Continental, Krones AG sind in Regensburg und in der unmittelbaren Umgebung angesiedelt. Der Bedarf nach qualitativem Wohnraum zeigt hier ein stetiges Wachstum.

## Sonstiges

Hans Stockerl Immobilien GmbH behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Objekt verkauft wird.

Bitte beachten Sie, dass bei noch nicht fertiggestellten Projekten Flächen-, Miets- und somit Preisänderungen möglich sind. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Grundrisse und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht.

**Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke**

Telefon +49(941) 946813-20

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Fax +49(941) 946813-50

Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

## Die Objektbilder

Fassade Nord und Süd vor Sanierung



**Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke**

Telefon +49(941) 946813-20

Fax +49(941) 946813-50

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

## Die Objektbilder

Hauszugang und gothische Fenster vor Sanierung



**Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke**

Telefon +49(941) 946813-20

Fax +49(941) 946813-50

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

## Die Objektbilder

Lederergasse 7 vor Sanierung



**Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke**

Telefon +49(941) 946813-0  
Fax +49(941) 946813-50

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)  
Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

## Die Objektbilder

Ausblick Süd - Domblick



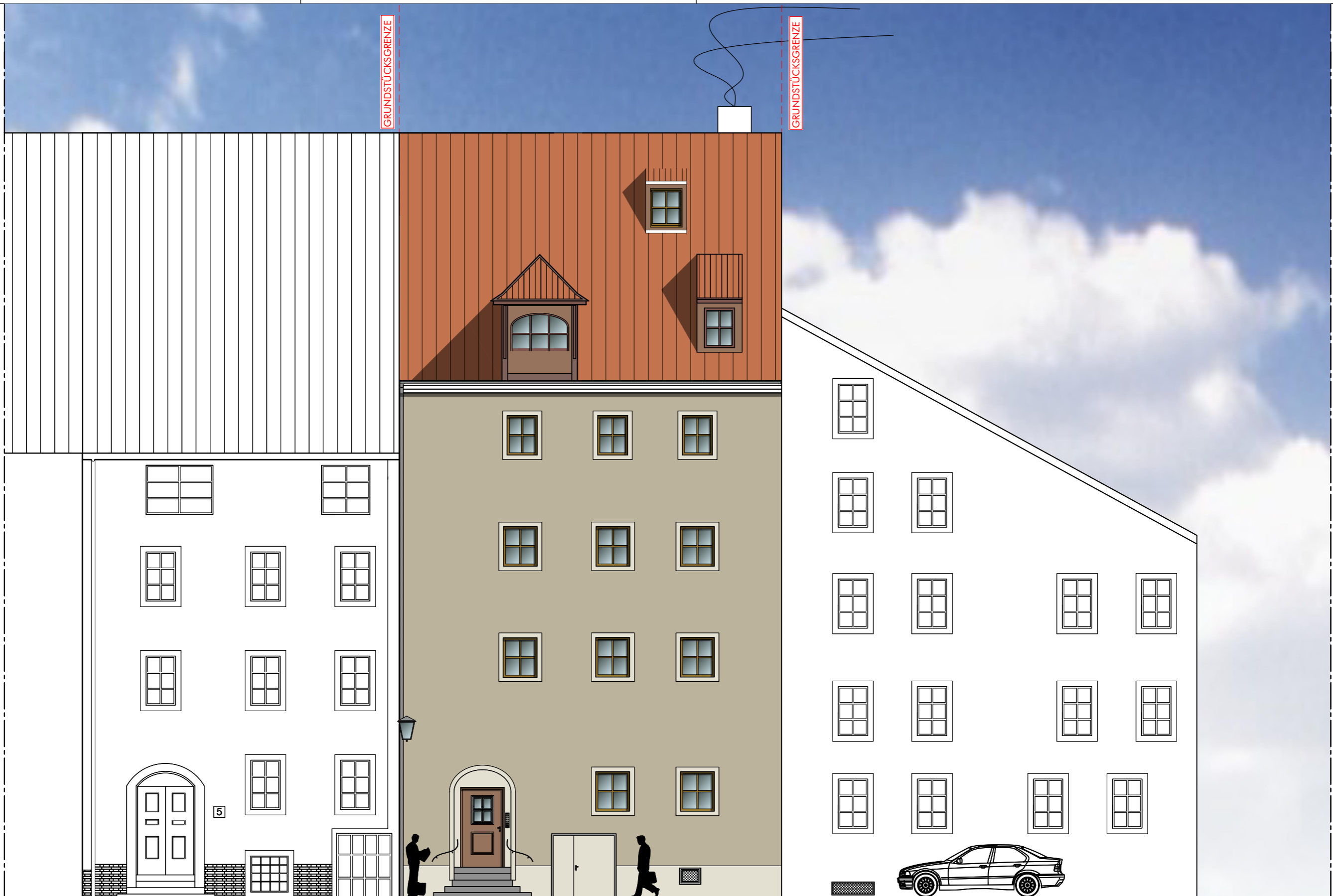
**Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke**

Telefon +49(941) 946813-20

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Fax +49(941) 946813-50


Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)



Lederergasse 5

Lederergasse 7

Haaggasse 1

Tb.Nr.	Zeichn.Nr.	Bemerkung	Projekt	ProjektNr.	Bauteil	Masstab	Plotdatum	CAD-PL.Nr
	Archiv		Sanierung Lederergasse 7	0390		1_100	03.11.2016	267b
	PlotfileName		Architekt	Planinhalt	Planbezeichnung	Bearbeiter		
			 <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Teilungsplan				Index

H/B = 409/287mm






Haaggasse 1

Haaggasse 3

Lederergasse 7

Lederergasse 5

Tb.Nr.	Zeichn.Nr.	Bemerkung	Projekt	ProjektNr.	Bauteil	Masstab	Plotdatum	CAD-PL.Nr
	Archiv		Sanierung Lederergasse 7	0390		1_100	03.11.2016	267a
	PlotfileName		Architekt	Planinhalt			Planbezeichnung	Bearbeiter
			 <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Teilungsplan Ansicht Süd		GE_TL_A_S	fk	Index

H/B = 409/287mm



Tb.Nr.	Zeichn.Nr.	Bemerkung	Projekt	ProjektNr.	Bauteil	Masstab	Plotdatum	CAD-PL.Nr
	Archiv		Sanierung Lederergasse 7	0390		1_100	03.11.2016	266a
	PlotfileName		Architekt	Planinhalt	Planbezeichnung	Bearbeiter		
			<b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	<b>Teilungsplan</b> <b>Schnitt B-B</b>				Index

H/B = 409/287mm



Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze

Bad Diele Schlafzimmer

Flur Diele

Flur Küche

Flur Diele

Flur Eingang Diele

Flur Küche

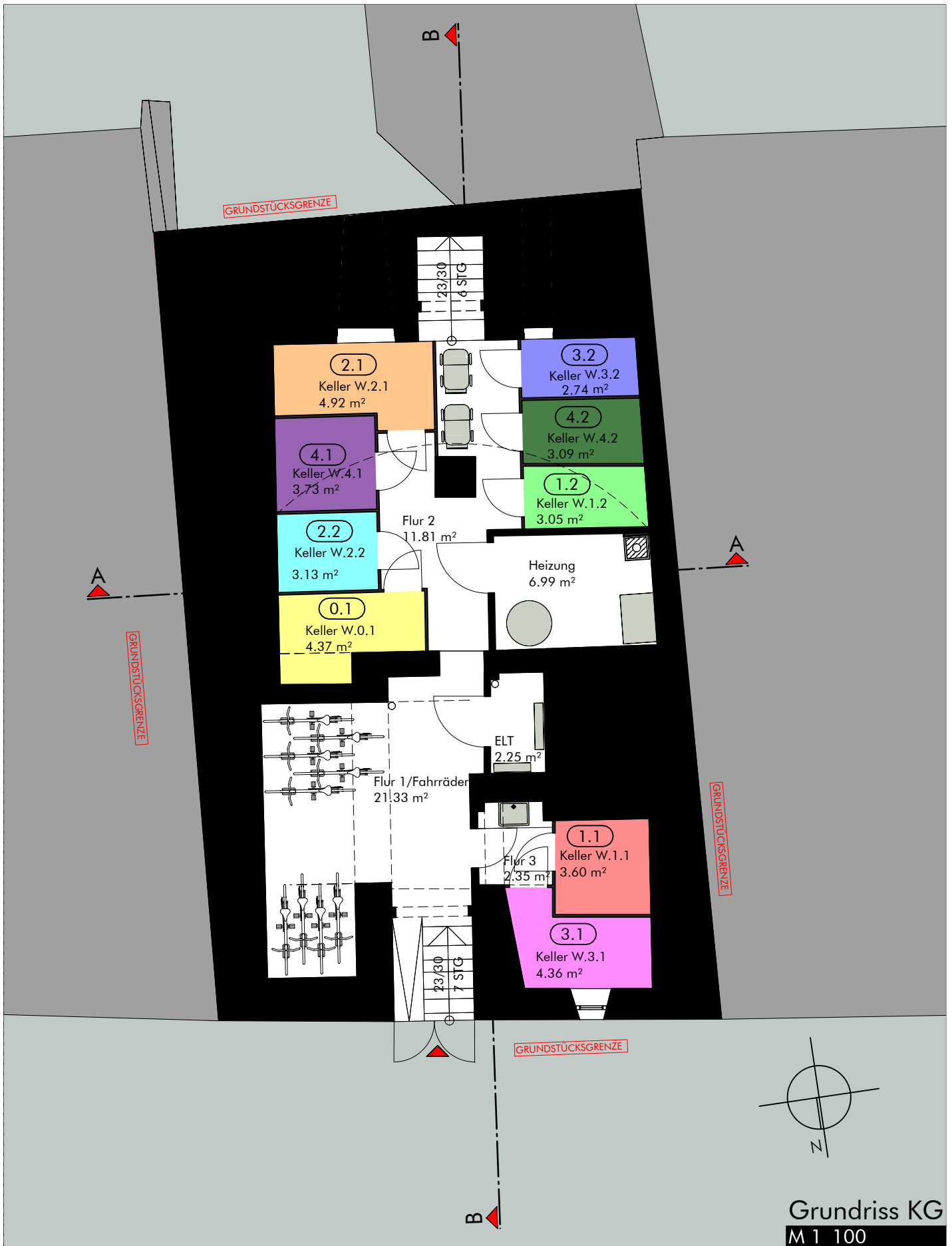
Kellerabteile

5

Tb.Nr.	Zeichn.Nr.	Bemerkung	Projekt	ProjektNr.	Bauteil	Masstab	Plotdatum	CAD-PL.Nr
	Archiv		Sanierung Lederergasse 7	0390		1_100	03.11.2016	266b
	PlotfileName		Architekt	Planinhalt	Planbezeichnung	Bearbeiter		
			<b>BETA</b> planungsteam-gmbh	Teilungsplan Schnitt A-A				Index

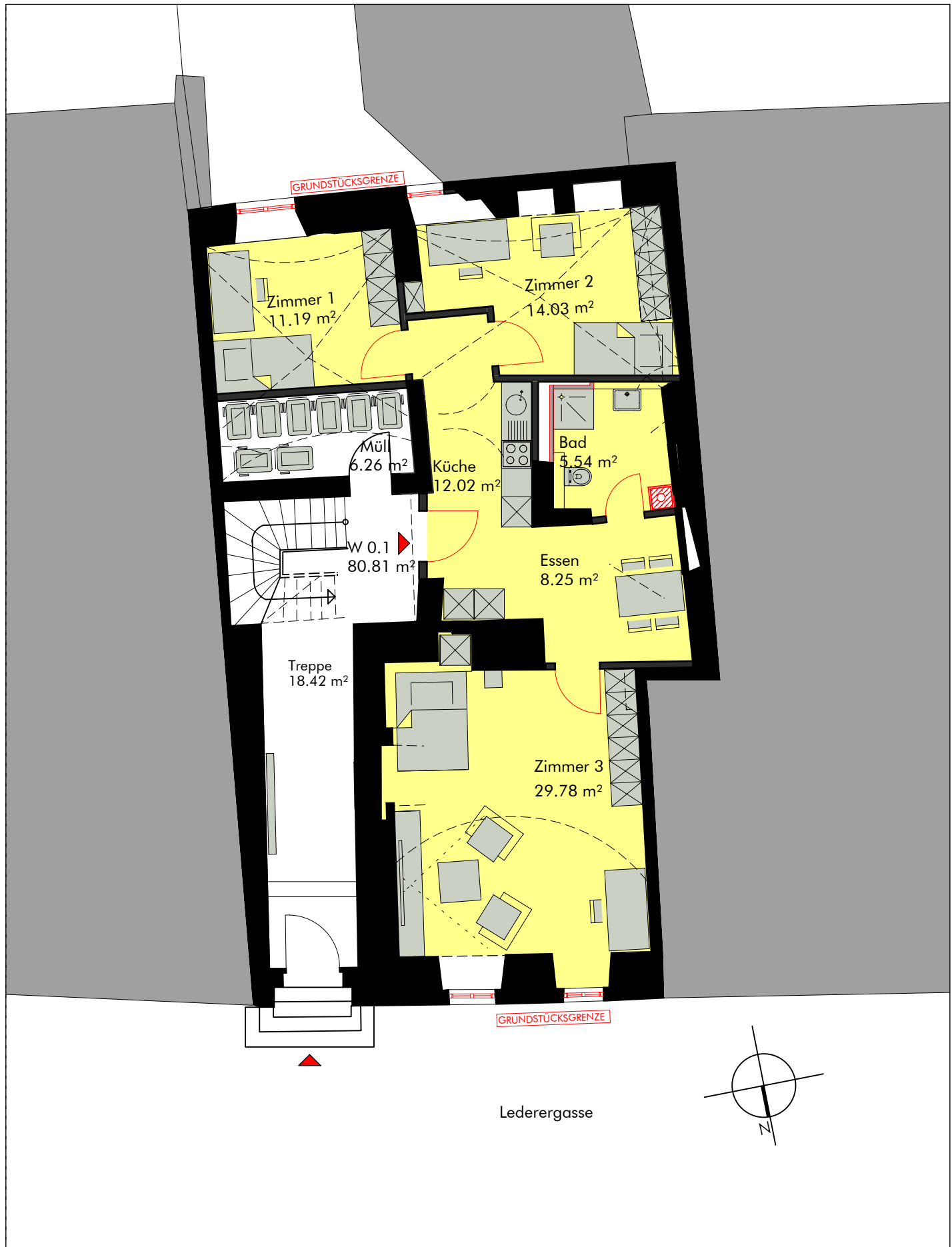
Architekt  
**beta-planungsteam-gmbh**  
 gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg  
 Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381  
 info@beta-planungsteam.de

H/B = 409/287mm



Grundriss KG  
M 1\_100

Projekt Sanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 03.11.2016	CAD-PL.Nr. 259
Architekt <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Teilungsplan Kellergeschoss	Planbezeichnung GE_TL_G_E-1		Bearbeiter fk	Index



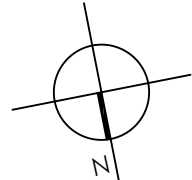
Projekt Generalsanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 25.11.2016	CAD-PL.Nr. 153a
Architekt <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Exposé Grundriss Erdgeschoss	Planbezeichnung GE_G_E00-Exposé		Bearbeiter fk	
				Index	



GRUNDSTÜCKSGRENZE

7

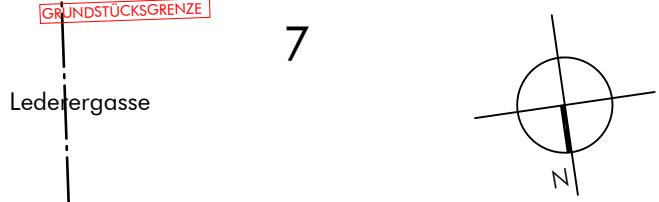
Lederergasse



**Grundriss 1.OG**

M 1\_100

Projekt Sanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 03.11.2016	CAD-PL.Nr. 261
Architekt <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Teilungsplan 1.Obergeschoss		Planbezeichnung GE_TL_G_E01		Bearbeiter fk
					Index



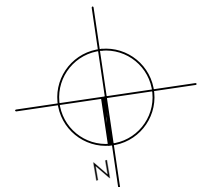
**Grundriss 2.OG**  
M 1\_100

Projekt Sanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 03.11.2016	CAD-PL.Nr. 262
Architekt <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Teilungsplan 2.Obergeschoss	Planbezeichnung GE_TL_G_E02		Bearbeiter fk	Index



Lederergasse

7



Grundriss 3.OG

M 1\_100

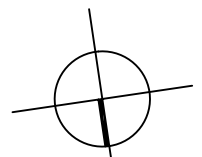
Projekt Sanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 17.11.2016	CAD-PL.Nr. 263
Architekt <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt Teilungsplan 3.Obergeschoss	Planbezeichnung GE_TL_G_E03		Bearbeiter fk	Index





7

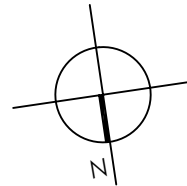
Lederergasse



Projekt Generalsanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 14.12.2016	CAD-PL.Nr 157a
Architekt <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	Planinhalt <b>Exposé Grundriss 4.Obergeschoss</b>	Planbezeichnung GE_G_E04-Exposé		Bearbeiter fk	
				Index	



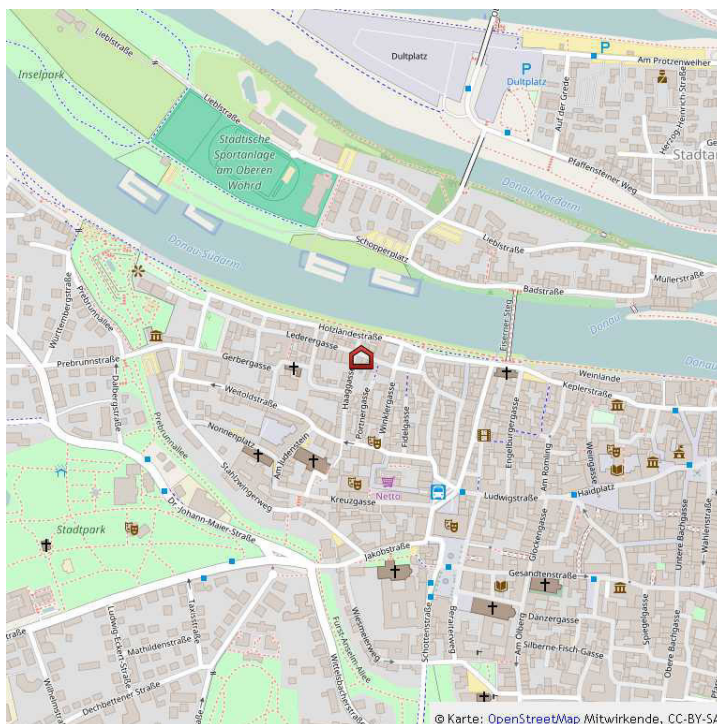
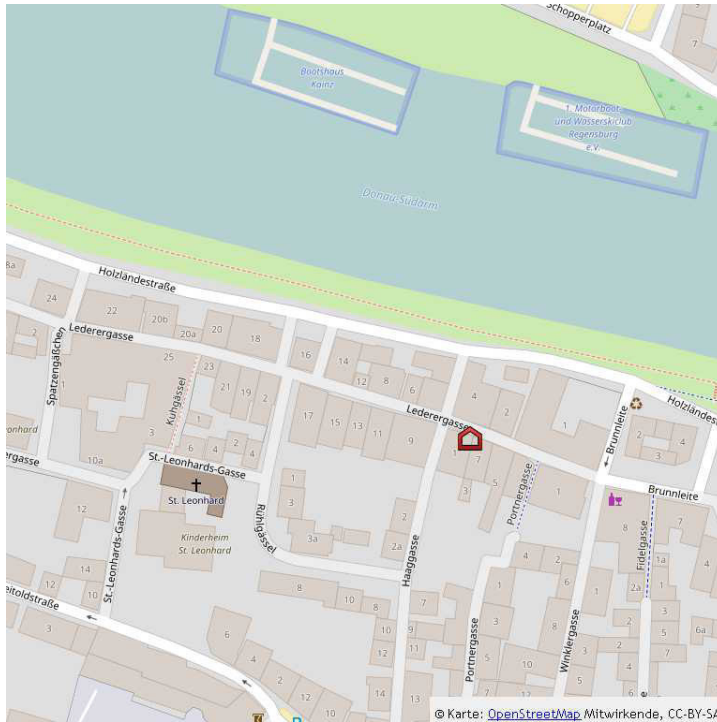
Lederergasse



Projekt Generalsanierung Lederergasse 7	ProjektNr. 0390	Bauteil	Masstab 1_100	Plotdatum 14.12.2016	CAD-PL.Nr 158a
<b>Architekt</b> <b>beta-planungsteam-gmbh</b> gutenbergstraße 5c / 93051 regensburg Tel: 0941/5995400 Fax: 0941/5041-381 info@beta-planungsteam.de	<b>Planinhalt</b> Exposé Grundriss 5.Obergeschoss	<b>Planbezeichnung</b> GE_G_E05-Exposé		<b>Bearbeiter</b> fk	
				<b>Index</b>	

# Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



Hans Stockerl Immobilien GmbH - Ihre Ansprechpartnerin Stephanie Jänicke

Telefon 0941 – 94 68 13 - 20

Telefax 0941 – 94 68 13 - 50

E-Mail [s.jaenicke@stockerl.de](mailto:s.jaenicke@stockerl.de)

Internet [www.stockerl.de](http://www.stockerl.de)

Unsere Referenzen  
Hans Stockerl Immobilien  
seit 30 Jahren in Regensburg



*Das Unternehmen Hans Stockerl Immobilien hat bereits seit 30 Jahren als Bauträger mehrfach bewiesen, dass Innovation und Tradition sowie solide Bauqualität keinen Widerspruch bedeuten müssen. In der behutsamen Sanierung von Altbauten sowie auch bei dem Errichten von Neubauten haben wir als Bauträger und Immobilienvertrieb unsere Qualifikation immer wieder erfolgreich unter Beweis gestellt.*



*30 Jahre – Erfahrung und Qualität von Immobilien Stockerl*

EXPOSE