Sanierung Einzeldenkmal

Engelburgergasse 17 - Regensburg

ein Projekt von

IMMOBILIEN STOCKERL

Nur noch 2 Dachgeschoss-Wohnungen über 2 Ebenen.
FS: 30.06.2025

Jede Wohnung ein Unikat

Ein Ensemble von 18 Wohnungen in einem Einzeldenkmal vergangener Baukunst.
Jede Wohnung so einzigartig wie die Menschen, die dort wohnen werden.

Unverbindliche Visualisierung

Unverbindliche Visualisierung

Lebenswert - UNESCO-Weltkulturerbestadt

Regensburg bietet ein Lebensgefühl der modernen Gegenwart auf historischem Boden.
Die historische Innenstadt ist geprägt von Ihrer 2.000-jährigen Geschichte. Die Altstadt wird auch gerne die „nördlichste Stadt Italiens“ genannt. Geschuldet durch die vielen verwinkelten Gassen mit ihren bunten Häusern und Cafés. An der nördlichen Seite der Altstadt liegt die Donau mit der bekannten „Steinernen Brücke“ - einem Wahrzeichen von Regensburg. Durch eine Vielzahl von Studenten der Universität und Ostbayerischen Technischen Hochschule ist ein jugendliches Erscheinungsbild in den Straßen gegeben. Auch im Bereich der Kultur und Wirtschaft hat sich Regensburg zu einem starken und attraktiven Standort entwickelt.

Bei einem aktuellen Städteranking der Wirtschaftswoche liegt Regensburg auf Platz 10/2021.

2

Historie Engelburgergasse

Die Engelburgergasse ist nach dem Familiennamen Engelbold benannt. Als „Engelboldesstrazz“ wird sie 1289, als „Engelpoldstrasse“ 1310 und 1378 erwähnt. Mit dem 16. Jahrhundert wird die Bezeichnung „Engelburgergasse“ geläufig.

In der Engelburgergasse dominieren romanische und gotische Baustubstanz. Die weitestgehend verschont gebliebene Gasse vermittelt noch deutlich den Eindruck eines gotischen Strassenzuges und bietet eines der eindrucksvollsten Straßenbilder von Alt-Regensburg.

Das heutige Anwesen der Engelburgergasse 17 bestand ursprünglich aus zwei Einzelhäusern. Ca. 1860 sind diese zu einem Haus verschmolzen.

Bei dem Einzeldenkmal Nr. 17 handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus, dreigeschossiger und traufständiger Frackdachbau mit Aufzugsgiebel, um 1600, 1652 Umbauten. Die jeweilige historische Einzelsubstanz der beiden Häuser vor dem 19. Jahrhundert ist geprägt durch je einen romanischen Keller mit darüber aufgehendem Steinhaus.

Zu Beginn des 20. Jahrhundert sind dann erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz erfolgt.

Steuervorteil durch Denkmal-AfA

Laut Duden ist eine Denkmalimmobilie ein „Bauwerk als Denkmal vergangener Baukunst“ und umfasst „historische Baulichkeiten aller Art als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung.“ Baudenkmale können einzelne Kulturdenkmäler, wie Einzelgebäude oder historische Stadt- und Ortskerne, Straßenzüge, Plätze oder Gebäudegruppen sein. Sie sind von künstlerischer, wissenschaftlicher, technischer, handwerklicher, geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung.

Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes oder Gebäudeteils als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, können steuerlich abgesetzt werden.

Bei Kauf vor Sanierungsbeginn gibt es für

- Kapitalanleger: 100 % AfA der Sanierungskosten gem. §7i auf 12 Jahre
- Eigennutzer: 90 % AfA der Sanierungskosten gem. §10f EstG auf 10 Jahre

Ansprechpartner hierfür ist bitte Ihr Steuerberater.

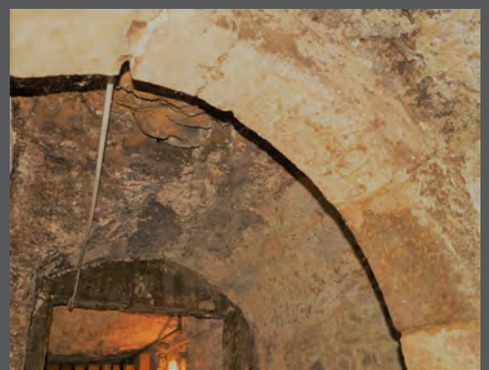
§

4

Echte Herausforderungen

Belichtungsgitter in Metall, Karree mit Metallnieten

um 1862



Werksteinbogen im Keller des südlichen Steinhaues,

13. Jahrhundert

Südlicher Hausbereich, Dachgeschoß, sog."Balken-Bohlen-Decke" und rechts im Bild-Dachstuhlkonstruktion des ausgehenden 15. / 16. Jahrhundert

Werksteinkonsole im Erdgeschoß Nord, Südwand, vermutlich ausgehendes 14. Jahrhundert/Beginn 15. Jahrhundert

Schlossdielen 17./18. Jahrhundert - Stuckdecken

Generalsanierung

Bereits bei der Auswahl des Projektes achten wir auf eine sehr gute Lage, beste Anbindung und ein gewachsenes Umfeld. In Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden, Archäologin, Holzrestauratoren etc. erfolgt eine behutsame und fachgerechte Sanierung unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst.

Es wird eine Verbindung geschaffen zwischen vorhandener Bausubstanz und zeitgenössischer Architektur. Wir achten auf Wertbeständigkeit und durchdachte Grundrisse. Durch unsere 37 Jahre Erfahrung im Bau- und Immobiliengewerbe, und bereits erfolgter Sanierungen von über 60 Häusern, sind wir unserer Aufgabe durchaus bewusst.

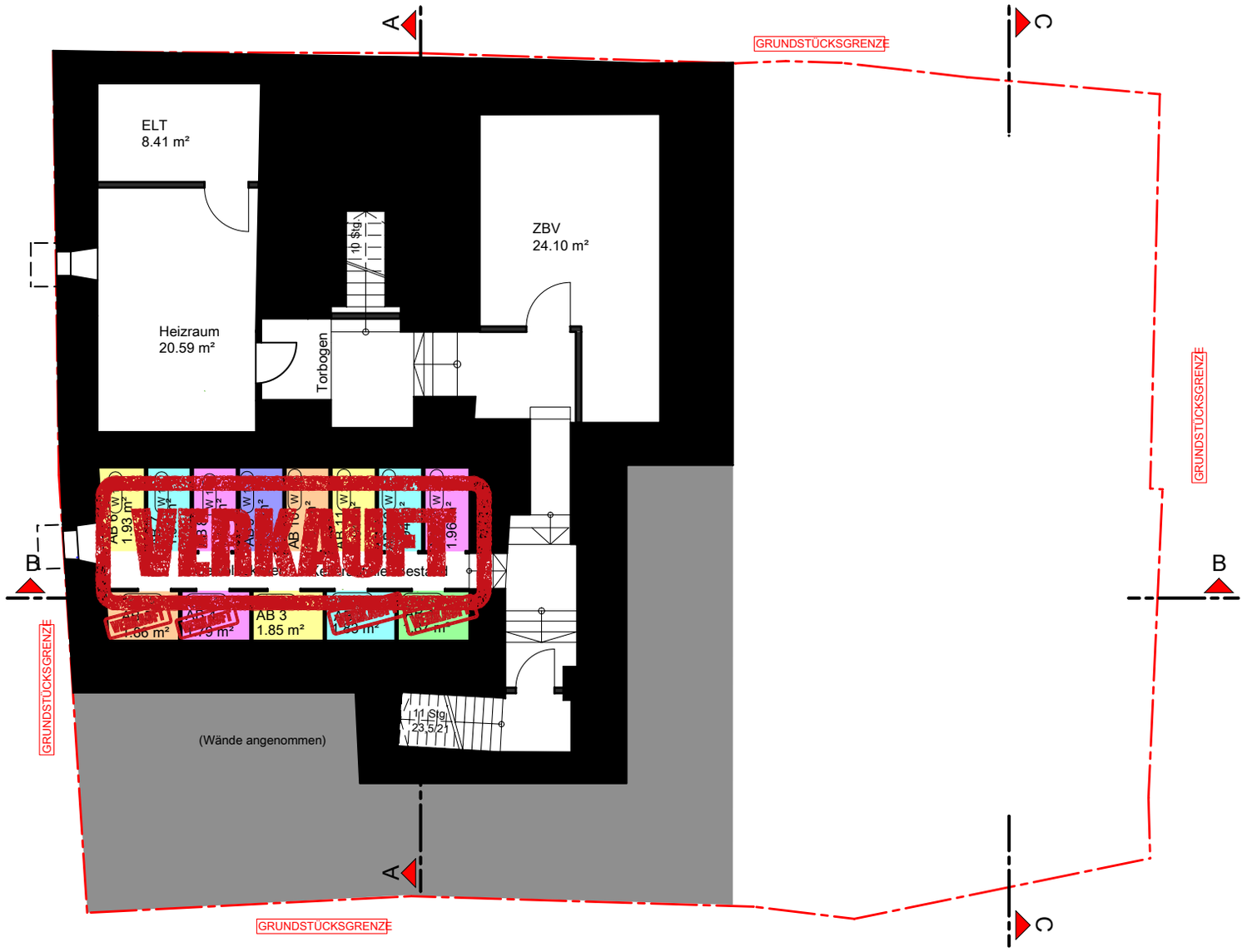
Die Engelburgergasse besteht aus 2 Häusern. Einem Vorderhaus und einem Rückgebäude. Dazwischen befindet sich ein ruhiger Innenhof.

Es entstehen insgesamt 18 Wohnungen, tlw. mit Terrassen, Balkonen, einer Dachterrasse sowie Altanen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich zwischen 2 – 3 Zimmerwohnungen von 33 qm – 110 qm Wohnflächen.

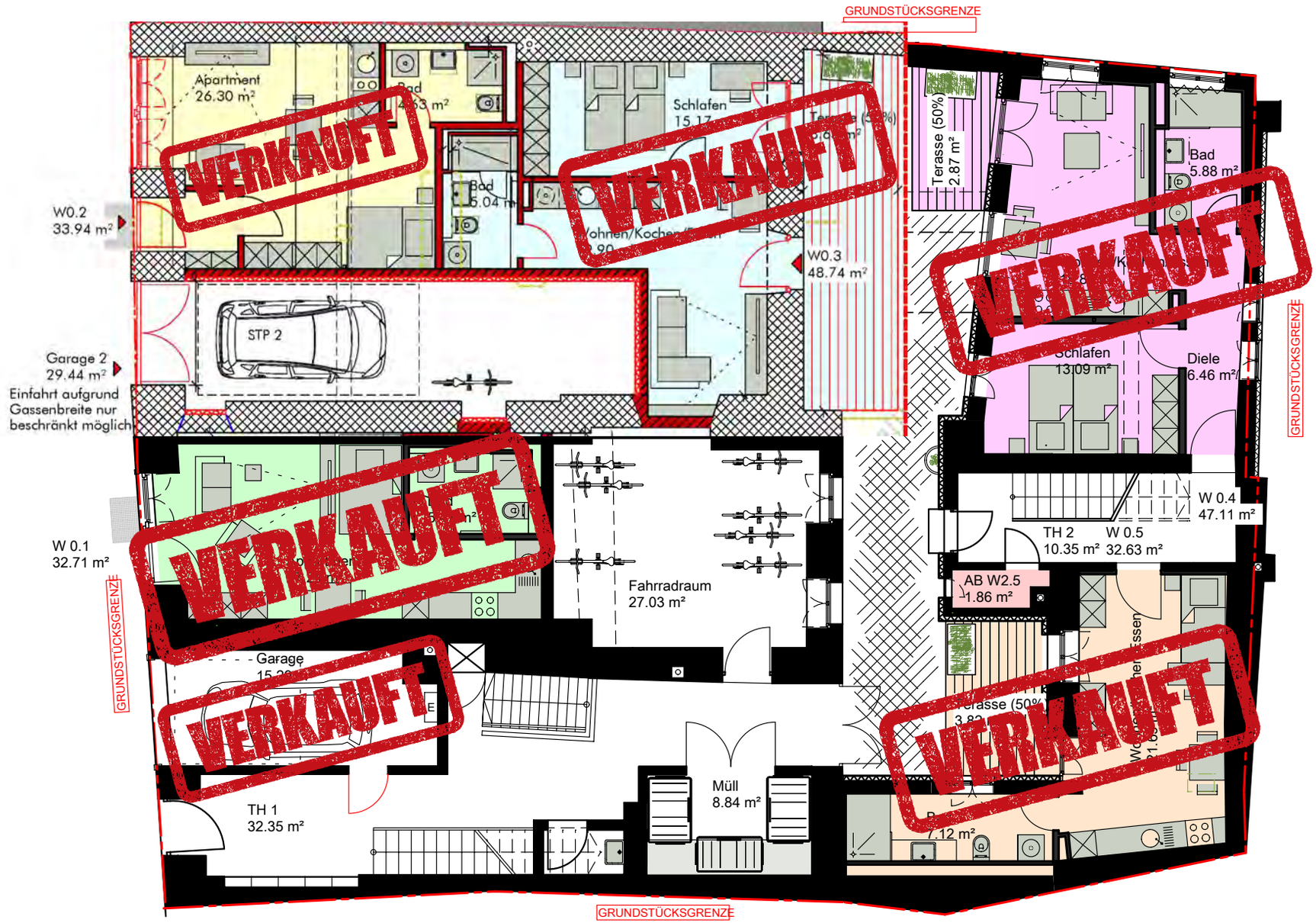
Alle Wohnungen erhalten Abstellräume, welche sich teilweise im Keller oder auch auf den Etagen befinden. Fertigstellung geplant Ende 2024.

Unverbindliche Visualisierung

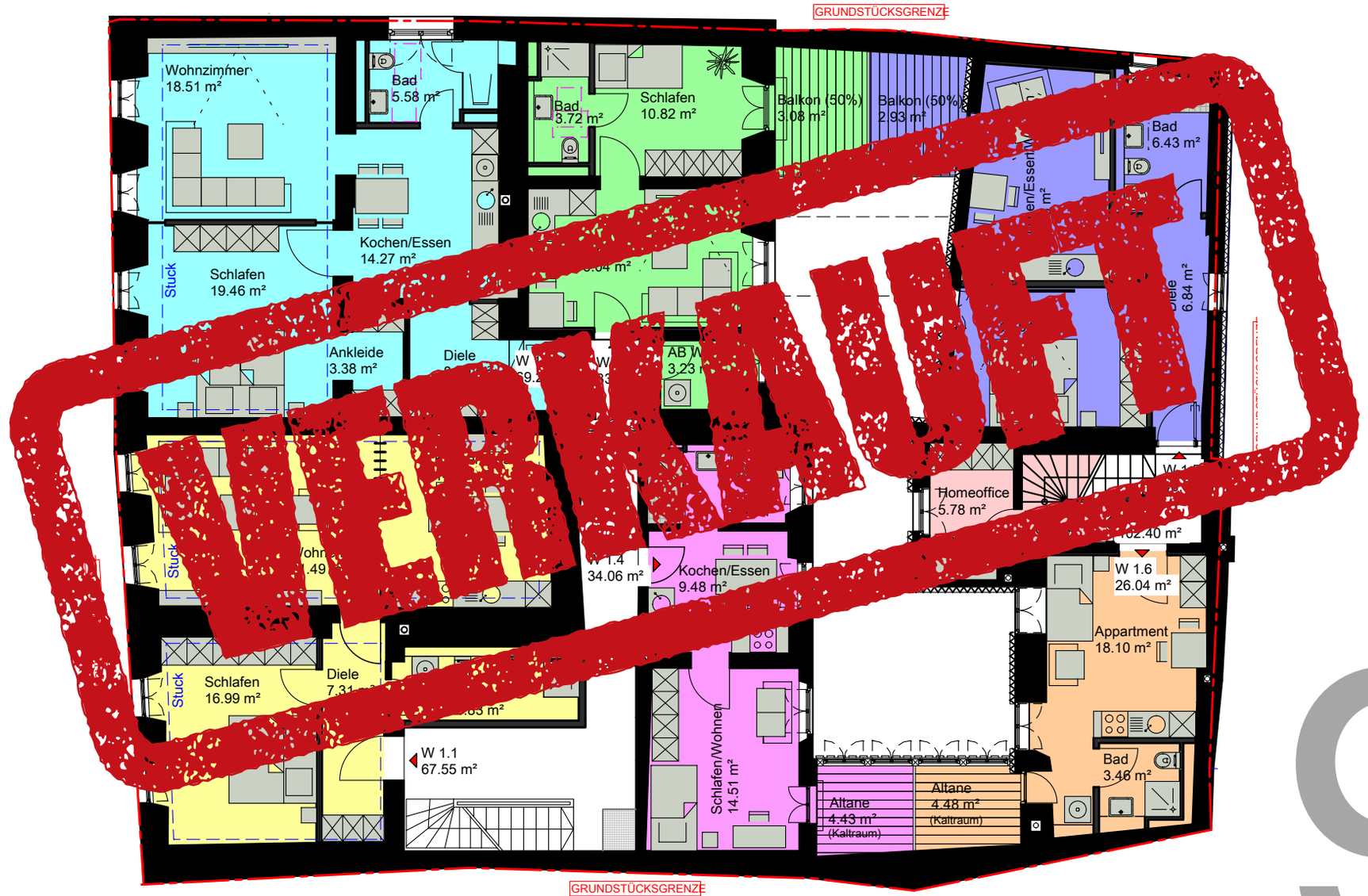
Grundrisse Kellergeschoss



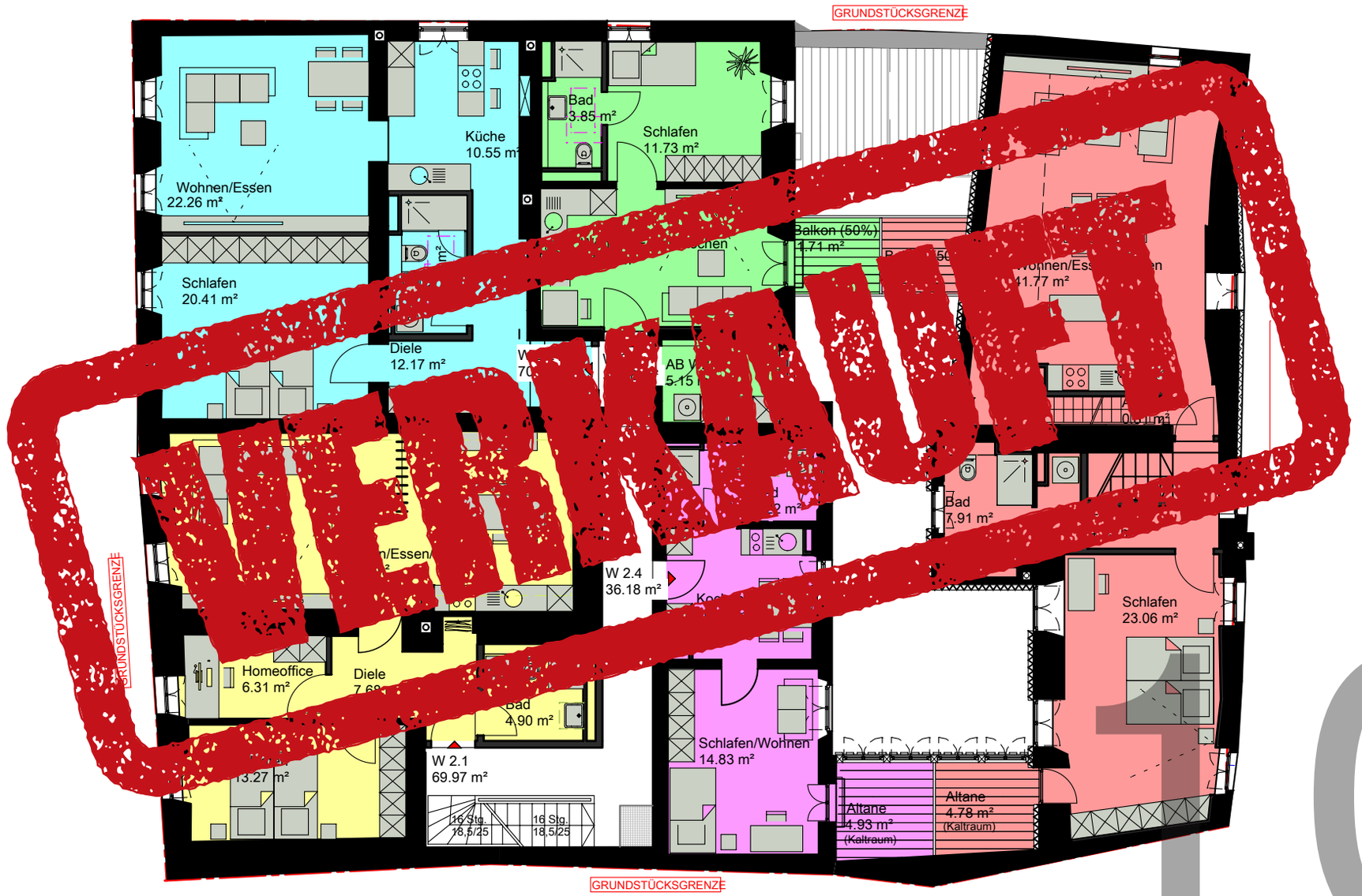
Grundrisse Erdgeschoss



Grundrisse 1. Obergeschoss

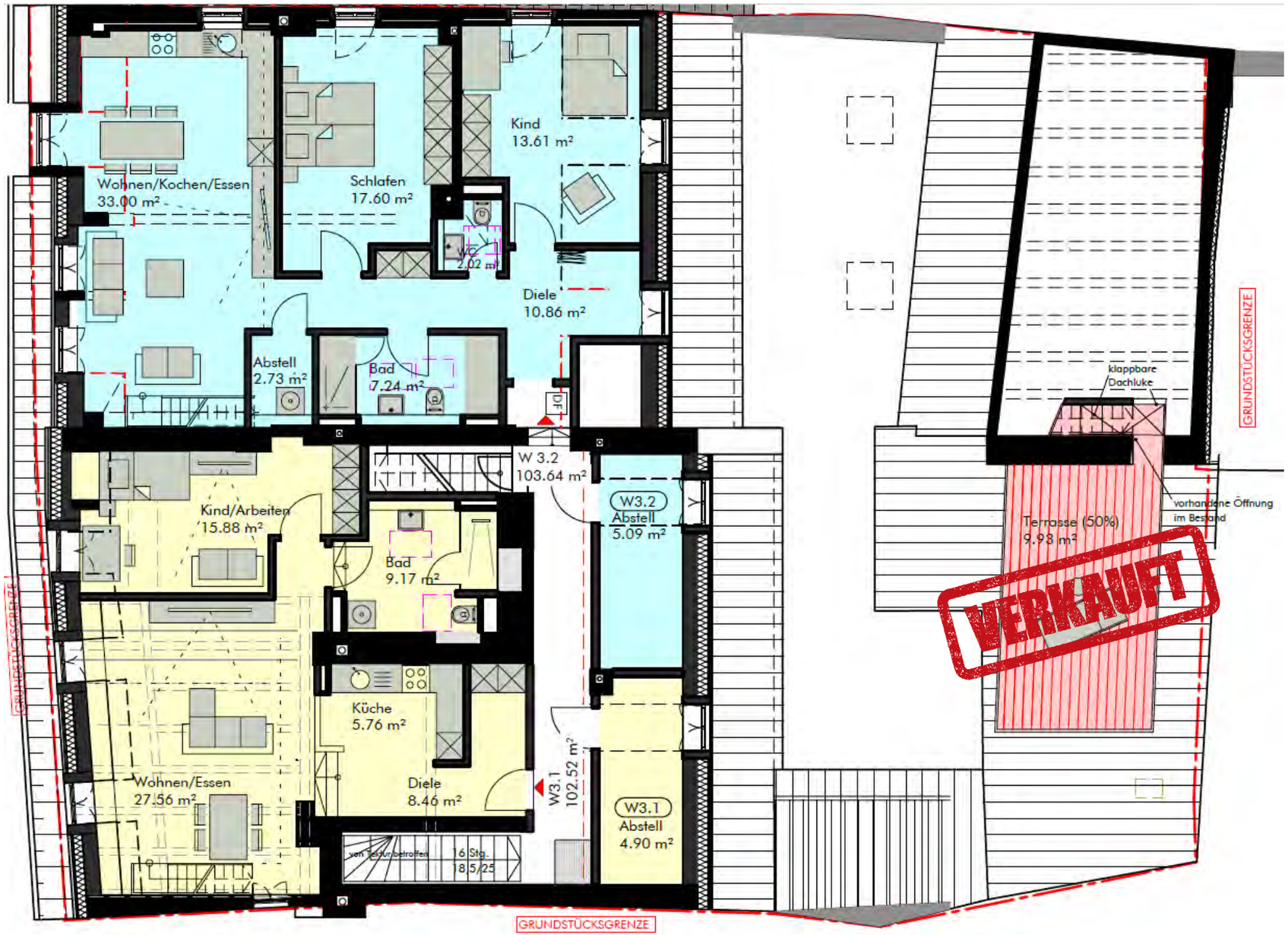


Grundrisse 2. Obergeschoss



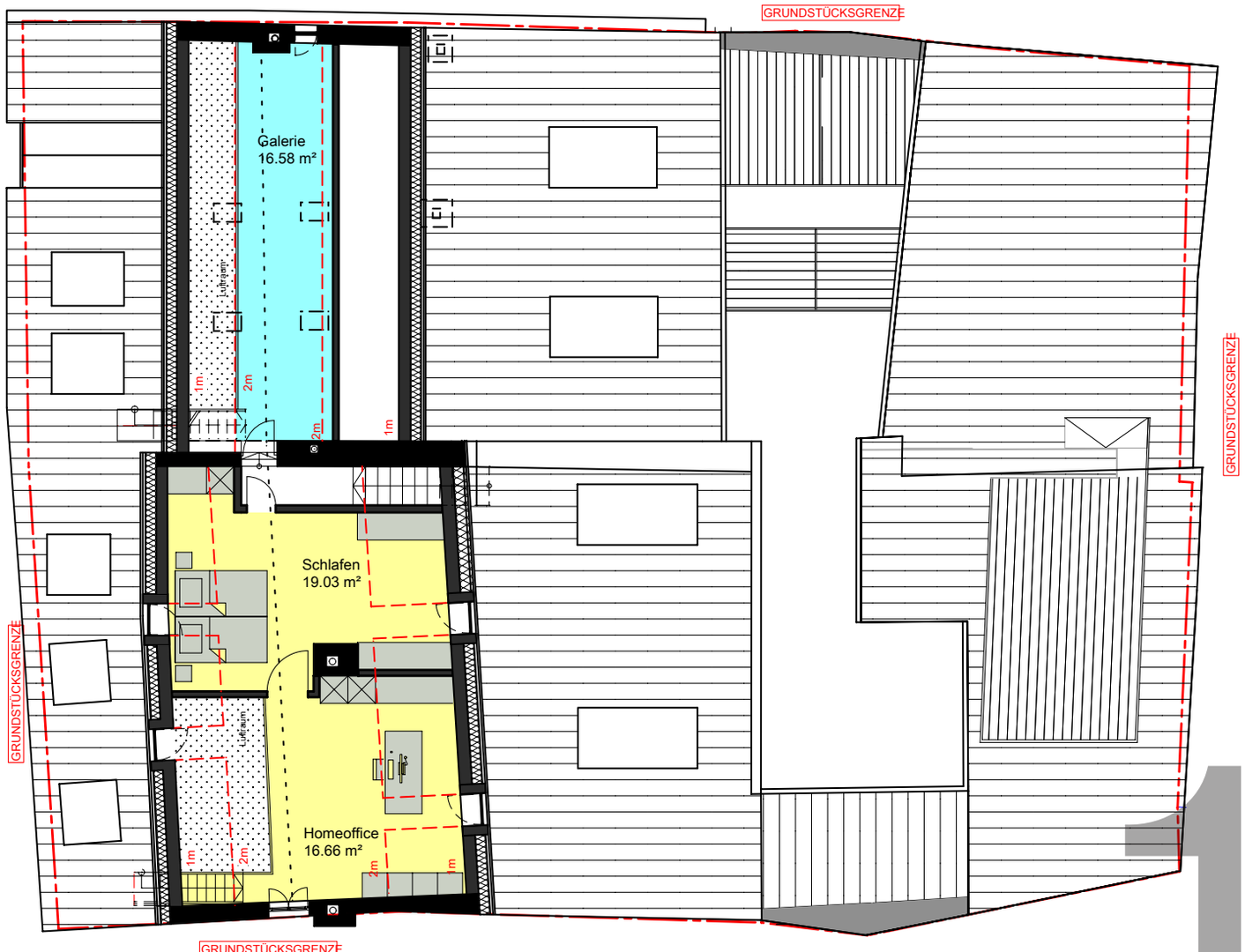
10

Grundrisse Dachgeschoss I



1

Grundrisse Dachgeschoss II



Eckdaten

- ideale Raumaufteilung unter Berücksichtigung vorhandener Bausubstanz
- Terrassen, Balkone, Altanen sowie eine Dachterrasse zum ruhigen Innenhof
- Kellerabteile oder Abstellräume auf Etagen
- 1 Garage
- provisionsfrei vom Bauträger
- Hausverwaltung und Hausmeisterservice für Sie vor Ort
- Vermietungsservice auf Wunsch
- Fertigstellung 2025

Unverbindliche Visualisierung

Blick hinter die Mauern

Jede Wohnung verfügt über einen einzigartigen Grundriss -
so einzigartig wie die Menschen, die darin leben werden.

14

Unverbindliche Visualisierung

Interior - W 0.2

Unverbindliche Visualisierung

Unverbindliche Visualisierung

Unverbindliche Visualisierung

2-Zimmer Wohnung mit Terrasse zum ruhigen Innenhof
West-Ostausrichtung

Interior - W 1.1

2-Zimmer Wohnung - großzügiges Wohnen / Kochen
Westausrichtung

Unverbindliche Visualisierung

Thema Steuer:

DENKMALPROJEKT -

ENGELBURGERGASSE 17 – 93047 Regensburg

Betreffend Steuer folgende Information:

Der Gesamtkaufpreis wird im notariellen Vertrag entsprechend der Verkehrswerte (€-Betrag) aufgeteilt und zwar nach derzeitigem Kenntnisstand ausgedrückt in Prozent wäre es wie folgt:

Aufteilung des Kaufpreises wie folgt: Beispiel: Kaufpreis 500.000 €		
Beispiel – Kaufpreis:	**100 %**	**500.000 €**
Sanierungskostenanteil	ca. 63,07 %	315.350 €
Altbausubstanz:	ca. 13,10 %	65.500 €
Grund und Boden (nicht steuerlich absetzbar)	ca. 23,83 %	119.150 €

Die Aufteilung erfolgt vorbehaltlich der Anerkennung durch die Finanzverwaltung und der Prüfung durch das Landesdenkmalamt München.

Bitte mit Ihrem Steuerberater klären!

Verkaufspreisliste Engelburgergasse 17

01.04.2025

Nr.	Wohn-fläche (m²)	Nutz-fläche (m²)	Wohn-/Nutzfläche (m²)		Anzahl Zimmer	Etage	Preis	Verkaufsstand
EG								
Garage	15,29	15,29						**VERKAUFT**
Garage 2	29,44	29,44					120.000 €	**reserviert**
W 0.1	32,71	1,87	34,58	hohe Räume FBH	1	EG - VH		**VERKAUFT**
W 0.2	33,94	1,83	35,77	hohe Räume, FBH	1	EG - VH		**VERKAUFT**
W 0.3	48,74	1,85	50,59	Terrasse, hohe Räume, FBH	2	EG - VH		**VERKAUFT**
W 0.4	47,56	1,79	49,35	Terrasse, FBH, große Fenster	2	EG - HH		**VERKAUFT**
W 0.5	32,63	1,86	34,49	Terrasse, FBH, Gewölbedecke i. Bad	1	EG - HH		**VERKAUFT**
1. OG								
W 1.1	67,55	1,93	69,48	Stuck	2	1.OG - VH		**VERKAUFT**
W 1.2	69,20	1,91	71,11	Stuck	2	1.OG - VH		**VERKAUFT**
W 1.3	33,65	3,23	36,88	Balkon	2	1.OG - VH		**VERKAUFT**
W 1.4	34,06	1,93	35,99	Altane	2	1.OG - VH		**VERKAUFT**
W 1.5	46,81	1,95	48,76	Balkon	2	1.OG - HH		**VERKAUFT**
W 1.6	26,04	1,93	27,97	Altane	1	1.OG - HH		**VERKAUFT**
2. OG								
W 2.1	69,97	1,94	71,91	historische Details	3	2.OG - VH		**VERKAUFT**
W 2.2	70,74	1,94	72,68		2	2.OG - VH		**VERKAUFT**
W 2.3	34,48	3,70	38,18	Balkon	2	2.OG - VH		**VERKAUFT**
W 2.4	36,18	1,96	38,14	Altane	2	2.OG - VH		**VERKAUFT**
W 2.5	102,40	1,86	104,26	Balkon, Altane, Dachterrasse	3	1.OG + 2. OG + DG1 - HH		**VERKAUFT**
DG I + DG II								
W 3.1*	102,48	4,90	107,38	Galerie, Domblick	3,5	DG1+2 - VH	895.000 €	
W 3.2*	103,64	5,09	108,73	Maisonette	3	DG1+2 - VH	925.000 €	

*** tlw. verminderte Abschreibung nach §7i durch neu geschaffenen Wohnraum im Dachspitz!**

Bitte beachten Sie generell, dass sich die Grundrisse und Flächen zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch verändern können!

VH = Vorderhaus HH = Hinterhaus FBH = Fußbodenheizung

Hans Stockerl Hausbau GmbH - Kumpfmühler Straße 32 - 93051 Regensburg - www.stockerl.de

„Unser Fokus liegt darauf Werte zu schaffen, die bleiben“

IMMOBILIEN
STOCKERL

IMMOBILIEN STOCKERL

Hans Stockerl Hausbau GmbH

Kumpfmühler Straße 32

93051 Regensburg

Ihr Ansprechpartner vor Ort

Claudia Stockerl

0941 – 94 68 13-32

c.stockerl@stockerl.de

www.stockerl.de

Das Exposé ist kein Bestandteil des Kaufvertrages.
Bitte beachten Sie, dass bei nicht fertiggestellten Projekten Flächen-, Gestaltungs- und somit Kaufpreisänderungen möglich sind.
Die Grundrisse und Ansichten sind nicht maßstabsgerecht.
Die 3D Visualisierung ist ein Architekturbeispiel. Änderungen zur Bauausführung sind möglich.

Die Angaben, Visualisierungen und Beschreibungen spiegeln den aktuellen Planungsstand wider. Mobiliar wie Betten, Einbauküchen, Schränke, Unterschränke, Vorhänge und sonstige Einrichtungsgegenstände etc. gehören nicht zum Kaufumfang. Maßgeblich für Angaben zu Ausstattung und Objektausführung ist die Baubeschreibung. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens und der späteren Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.
(Stand: 28.04.2022)