



Persönliche Beratung

0209 – 170 69 02



Seniorenwohnanlage Schwanenhof - Regensburg

Kurzexposé

- Objekttyp:** Servicewohnen
- Standort:** Regensburg
- Fertigstellung:** 2025
- Wohneinheiten:** 50
- Wohnungsgrößen:** 48,20 - 80,30 m²
- Kaufpreise:** 240.500,00 - 425.600,00 €
- Mieterwartung:** 13,00 - 16,00 €
- Highlights:**
- exzellenter Objektstandort
 - kein klassischer Pachtvertrag - Servicewohnkonzept
 - Betreutes Wohnen + ambulante Pflege kombinierbar
 - DRK als Servicepartner
 - langfristiger Servicevertrag (unbefristet)
 - Einnahmen über Miete + Servicepauschalen
 - Indexierung über Mietentwicklung
 - Effizienzhausniveau (analog KfW 55 EE)
 - Fernwärme, Fußbodenheizung
 - Tiefgarage
 - fertiggestellter Neubau (2025)
 - optimale Infrastruktur
 - kein Baurisiko | 5 Jahre Gewährleistung
 - optionale Mietsonderverwaltung
 - bis zu ca. 14 % Eigenkapitalrendite mgl.
 - 5 % degressive AfA (steueroptimiert)
 - barrierefreies Konzept (hohe Vermietbarkeit)
 - nachhaltige Nachfrage durch alternde Bevölkerung

Kurzbeschreibung: Die Seniorenwohnanlage Schwanenhof ist ein hochwertiger Neubau, der



im April 2025 schlüsselfertig übergeben wurde. Der U-förmige, dreigeschossige Baukörper beherbergt 50 seniorengerechte Wohneinheiten mit 1 bis 3 Zimmern - von kompakten Einheiten ab 48,2 m² bis hin zu großzügigen 3-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 80,3 m² Gesamtfläche.

Sämtliche Wohnungen sind vollständig barrierefrei nach DIN 18040-2 ausgeführt, verfügen über eine Loggia, thermostatgesteuerte Fußbodenheizung sowie elektrische Rollläden.

Der begrünte Innenhof mit Hochbeeten, Bäumen und Sitzbänken schafft gemeinschaftliches Leben. Eine Tiefgarage mit PKW-Aufzug (27 Stellplätze) sowie Fahrradabstellraum runden das Angebot ab. Im Erdgeschoss befinden sich Mehrzweckraum, Dienstzimmer und eine großzügige Terrasse.

Energiebedarf:	Energieeffizienzklasse:	B
	Befeuerungsart:	Nah/Fernw.Heizw.erneuerbar
	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
	Endenergiebedarf:	60,1 kWh/(m ² ·a)
	Baujahr:	2025