



SENIORENWOHNANLAGE SCHWANENHOF Großraum Regensburg

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.

Die Wohnungen überzeugen durch moderne Grundrisse, hochwertige Ausstattung sowie barrierefreie Bauweise. Eine Tiefgarage bietet zusätzlichen Komfort und erhöht die

Attraktivität für Bewohner und Mieter nachhaltig.

Das Gebäude erfüllt die Effizienzhaus-Stufe 55 EE (GEG 2020): Der Endenergiebedarf beträgt lediglich 60,1 kWh/(m²a), der Primärenergiebedarf exzellente 15,5 kWh/(m²a). Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt klimafreundlich über Fernwärme mit 100-prozentigem Deckungsanteil aus erneuerbaren Quellen. Betrieben wird die Anlage als Pflegeimmobilie durch den BRK Kreisverband Schwandorf, der neben einem 24h-Hausnotruf auch individuelle Pflege- und Haushaltsleistungen anbietet.

Energetisch entspricht das Objekt einem Effizienzhausstandard (vergleichbar KfW 55), was langfristig niedrige Betriebskosten und gute Vermietbarkeit unterstützt. Zusätzlich profitieren Kapitalanleger von steuerlichen Vorteilen, insbesondere der degressiven Abschreibung von bis zu 5 % p.a.

Insgesamt vereint das Objekt stabile Mieteinnahmen, steuerliche Optimierungsmöglichkeiten und eine nachhaltige Nachfrageentwicklung in einem wachstumsstarken Marktsegment.

Adresse:	Regensburger Str. 39, 92421 Schwandorf
Kategorie:	Servicewohnen
Objekttyp:	Neubau
Fertigstellung:	2025
Kaufpreise:	240.500,00 - 425.600,00 €
Standort:	Regensburg
Bundesland:	Bayern
Grunderwerbsteuer:	3,50%
Wohneinheiten:	50
Rendite:	3,20 % *
Quadratmeterpreis:	auf Anfrage
Miete pro m²:	13,00 - 16,00 €
Monatl. Mieteinnahmen	627,00 - 1.044,00 €
Pre-Opening:	sofortiger Mietzahlungsbeginn

KfW-Förderung:	nein
Betreiber:	DRK
• Einrichtungen:	>500
• Pflegeplätze:	>40.000
• Angestellte:	180.000
• Gründungsjahr:	1921

Haftungs- und Angabenvorbehalt: Die oben genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den Kaufverträgen. Sollten vorab weitere Informationen gewünscht werden, fordern Sie bitte den Prospekt für die beschriebene Immobilie an. * Bei der Berechnung der ausgewiesenen „Nominalverzinsung“ wurde aus Vereinfachungsgründen darauf verzichtet, die Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen mit aufzunehmen. Ebenso sind die Kosten der Mietverwaltung, WEG-Verwaltung und Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt. Die Berechnung bezieht sich auf den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Stand: 17.03.26