Regensburg

# Reserved - A rare find in the Inner East: A+ energy-efficient and charming apartment with winter garden and loggia in a city villa!

*Property ID: 23119039b*



PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 $m^2$ • ROOMS: 4

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23119039b |
| Living Space | ca. 106 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1955 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 20000 EUR (Sale), 2 x Garage, 35000 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 625.000 EUR |
| Type | Apartment |
| Modernisation / Refurbishment | 2023 |
| Condition of property | Completely renovated |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Air-to-water heat pump |
| Energy certificate valid until | 20.07.2033 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 15.1 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 1955 |

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

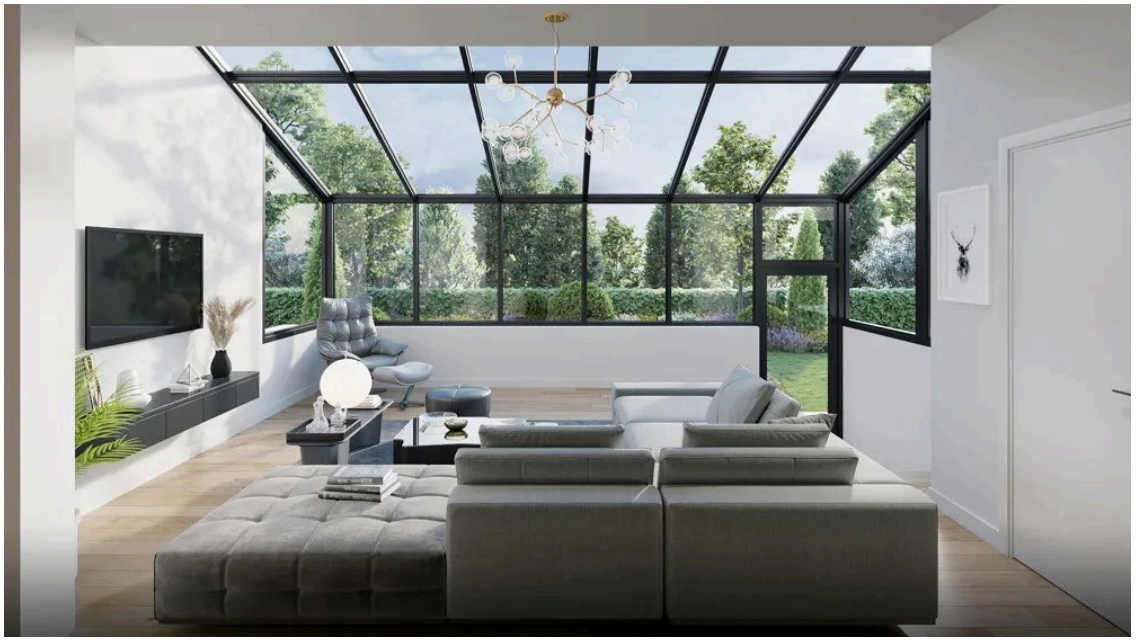
# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

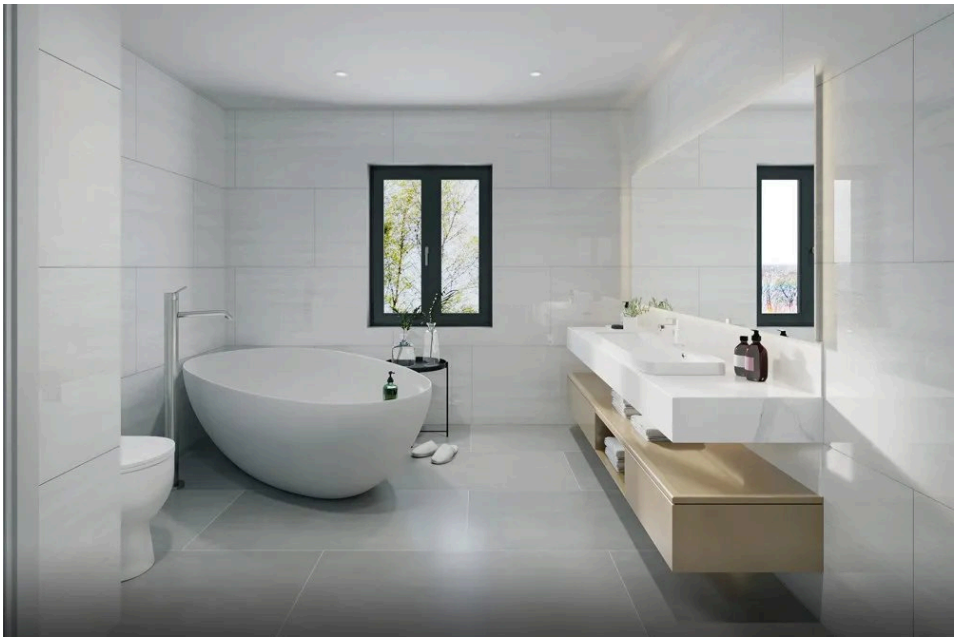
# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

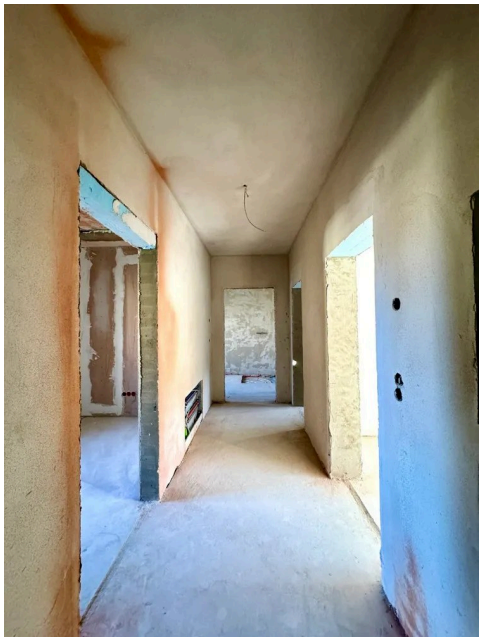
# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# The property





Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

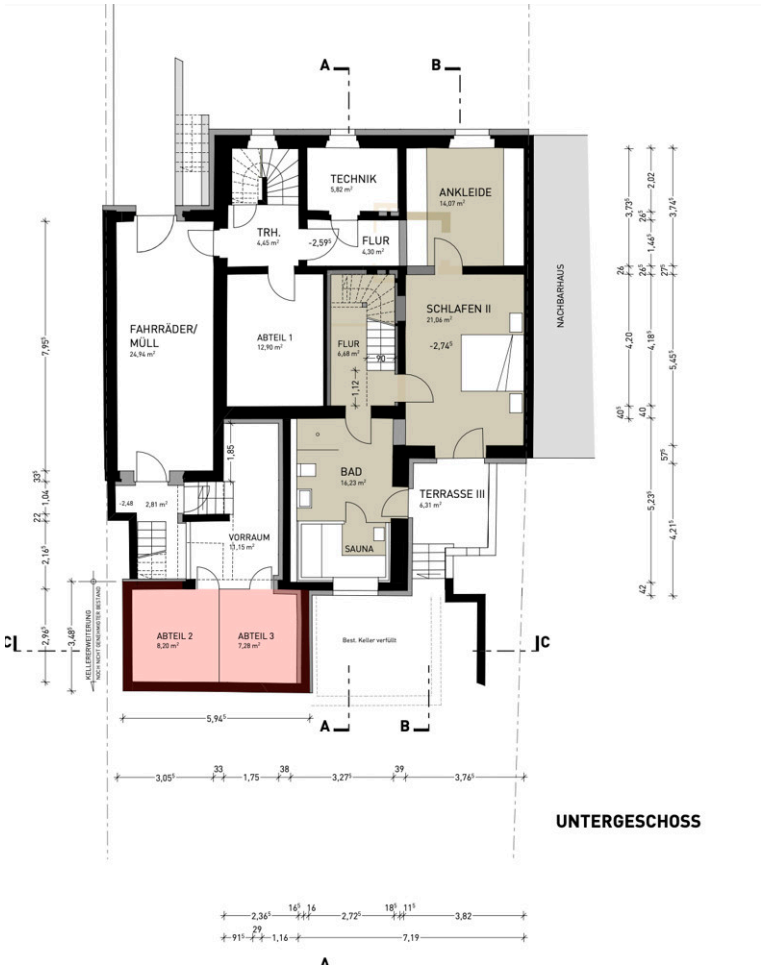
# The property

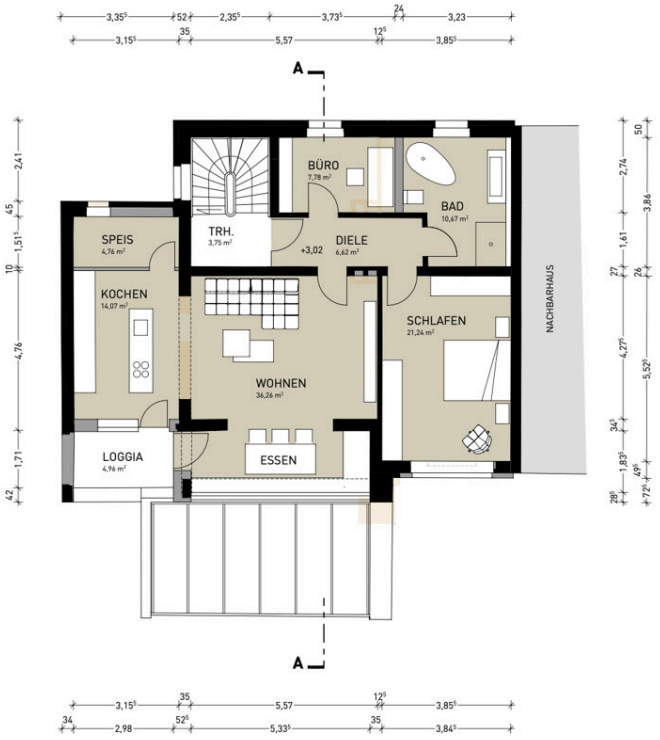


Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

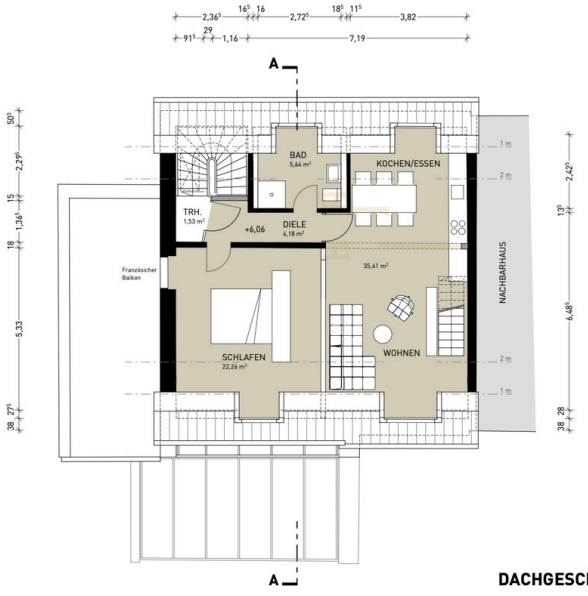
# Floor plans



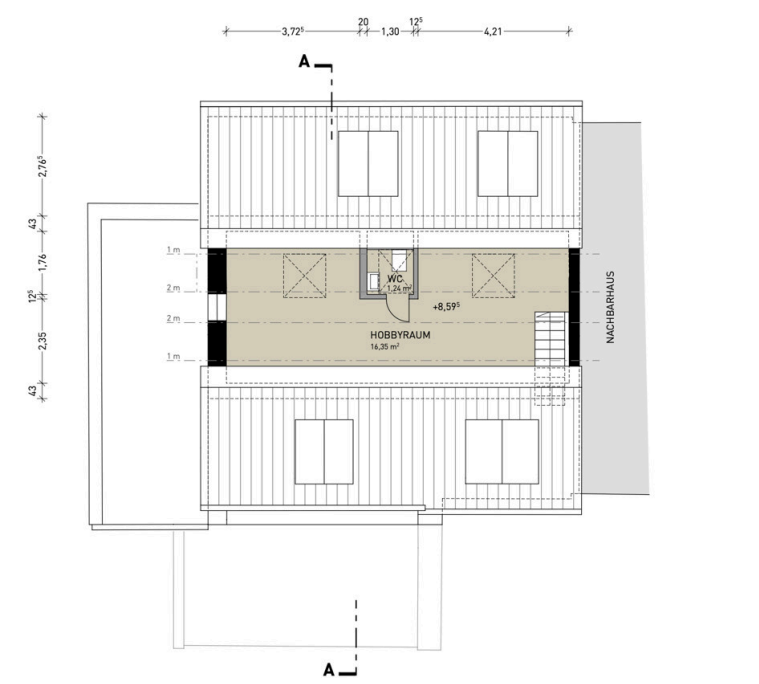

A
B
TECHNIK
5,82 m²
ANKLEIDE
14,07 m²
TRH.
4,45 m²
FLUR
4,30 m²
FAHRRÄDER/
MÜLL
24,94 m²
ABTEIL 1
12,90 m²
FLUR
6,68 m²
SCHLAFEN II
21,04 m²
NACHBARHAUS
BAD
14,23 m²
TERRASSE III
6,31 m²
VORRAUM
SAUNA
ABTEIL 2
8,20 m²
ABTEIL 3
7,28 m²
Best. Keller verfüllt
KELLERENTWÄSSERUNG
NACH NICHT GENEHMIGTER BESTAND
C
C
5,94
3,05
1,75
3,27
3,76
7,19
UNTERGESCHOSS



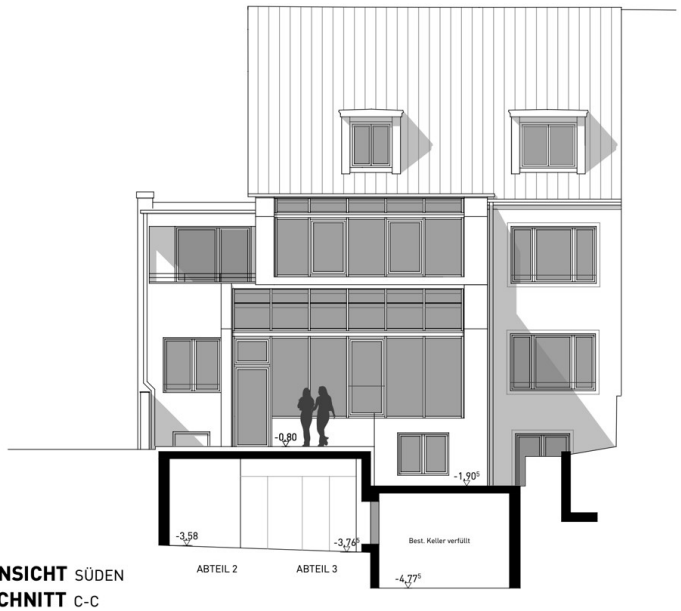

**OBERGESCHOSS**



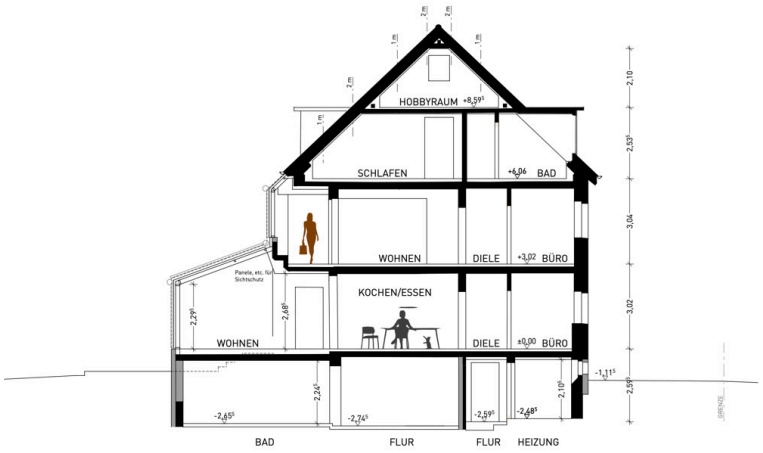

**DACHGESCHOSS**



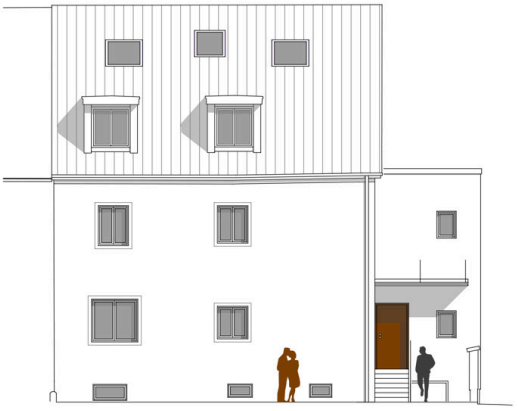

**DACHBODEN**



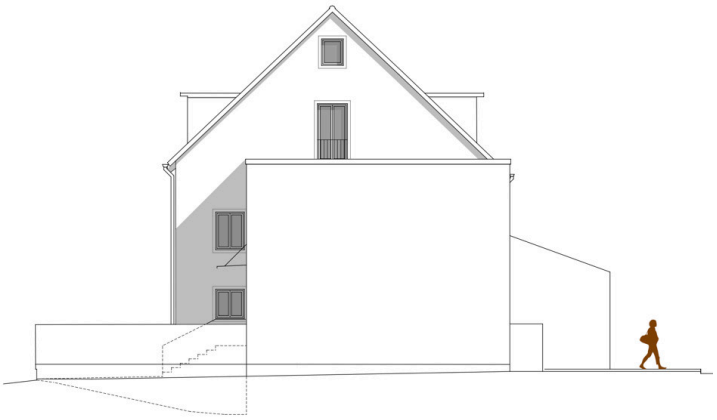

**ANSICHT** SÜDEN
**SCHNITT** C-C




**SCHNITT** A-A



**ANSICHT** NORDEN



**ANSICHT** WESTEN

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# A first impression

Sie sind schon lange auf der Suche nach einer besonderen Immobilien-Rarität mit stilvollem Charakter?

Dann lassen Sie sich von diesem einzigartigen Immobilienangebot mit seinem besonderen Charme verzaubern! Diese vollständig modernisierte Stadtvilla zeichnet sich durch ihre begehrte und sehr ruhige Wohnlage im Innerer Osten von Regensburg mit einem großzügigen eingewachsenen Gartengrundstück aus. Die energetische Modernisierung mit einer Luft-Wärme-Pumpe hat zu den besten Energiewerten der Klasse A+ geführt, die einem KfW40-Haus entsprechen. Die innere Größe der Villa wird sicherlich all Ihren Ansprüchen gerecht, sei es als großes Mehrgenerationenhaus, als lukrative Kapitalanlage mit insgesamt drei abgetrennten Wohneinheiten oder als herrschaftliche Residenz für Ihre Familie.

Beim Betreten des Anwesens passieren Sie den schönen Vorgarten, der die Möglichkeit für einen Außenstellplatz bietet. Die massive Haustür öffnet sich in ein einladendes Entree mit ausreichend Platz. Das großzügige Treppenhaus, mit einer Echtholztreppe und hochwertigem Holzgeländer, verbindet harmonisch die verschiedenen Etagen miteinander.

In dem Wohnbereich im Erdgeschoss verbindet ein langer Flur alle Räumlichkeiten, führend zum großzügigen offenen Wohnbereich, dem Herzstück der Villa. Das Wohnzimmer sowie die anderen Räume sind mit einem Boden Ihrer Wahl ausgestattet. Direkt an das helle Wohnzimmer schmiegt sich der lichtdurchflutete, nicht einsehbare und sehr große Wintergarten, der einen Ausblick in den herrlichen, großen Garten mit altem Baumbestand bietet. Hier können Sie gesellschaftliche Stunden mit der Familie oder Freunden verbringen. Eine mögliche offene Wohnküche bietet Raum für individuelle Gestaltung und kulinarische Kreationen.
Vom Wintergarten gelangen Sie auf die große Südterrasse und weiter in den idyllischen, sehr großen Gartenbereich, der alle Möglichkeiten für den Hobbygärtner und individuelle Gestaltung bietet.

Im ersten Obergeschoss kann sich die Wohneinheit durch ein eigenes individuelles Wohnkonzept auszeichnen. Hier steht eine sehr große Loggia mit einem weitöffnenden Fenstersystem zur Verfügung, um die Wohnfläche zu erweitern und den traumhaften Blick in den Gartenbereich zu genießen. Auch hier ist eine offene Küche mit einer Kochinsel im Wintergarten integriert.

Alternativ Wohnungsangebot EG:
Das geräumige Elternschlafzimmer mit ruhigem Gartenblick bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und mehrere Kommoden. Gleich nebenan befindet

sich ein praktisches Kinderzimmer. Ein weiterer Raum steht für individuelle Nutzung, beispielsweise als Homeoffice-Bereich, zur Verfügung. Die Wohnung verfügt zudem über ein Tageslicht-Badezimmer mit einer komfortablen freistehenden Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, dessen Ausstattung nach den Wünschen des Eigentümers gestaltet werden kann.

Im Untergeschoss bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Raumaufteilung, wodurch eine eigenständige 1,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit großem Badezimmer, eigenem Terrassenbereich und Gartenzugang entstehen kann. In der aktuellen Planung ist auch ein Zugang über den Wohn-Essbereich im Erdgeschoss vorgesehen, wodurch der untere Wohnbereich als Wellnessbereich mit Sauna oder eigenem Gästebereich genutzt werden kann.

Alternativ Wohnungsangebot 2. OG:
Im zweiten Obergeschoss befindet sich die geräumige Dachgeschoss-Wohnung, die vollständig mit großen Dachgauben, neuer Dacheindeckung und umfänglicher Dachdämmung aufgesetzt wurde. Ein großes Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und französischem Balkon sowie ein offener Wohn- und Essbereich bieten einen angenehmen Wohnraum. Eine elegante Holztreppe führt zum geräumigen Dachstudio für individuelle Nutzung als Homeoffice, etc. Hier bietet sich ein schöner Ausblick über die Dachlandschaft und eine besonders angenehme Atmosphäre mit möglichen Sichtbalken. Aufgrund des großen Wohnraums mit den zahlreichen Wohneinheiten wurde auch ein großer Hauswirtschafts- Waschraum in den Planungen bedacht. In dieser begehrten und zentralen Wohnlage sind Stellplätze für Autos stets eine Herausforderung, jedoch kann diese Immobilie zahlreiche begehrte Parkmöglichkeiten mit einem Stellplatz direkt am Haus und zusätzlich zwei weiteren Stellplätzen in der gegenüberliegenden Parkgarage bieten. Diese Stadtvilla wurde nach höchsten Energieeffizienzstandards der Klasse A+ mit einer Luftwärme-Pumpe und Kernsanierung modernisiert. Eine detaillierte Baubeschreibung liegt vor und kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilien-Rarität persönlich zu erleben! Kontaktieren Sie uns für eine individuelle Führung.

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# Details of amenities

- sehr begehrte und ruhige Wohnlage in dem Innerer Osten
- energieeffiziente Bauweise eines KFW40 Hauses mit A+ Werten im Energiebedarf.
- große Stadtvilla auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar:
- Wohnung EG: ca. 193,90 qm mit Wohnbereich im Untergeschoss
- Wohnung 1. OG: ca. 103 qm
- Wohnung 2. OG: ca. 85 qm
= Gesamt : 382,86
- alternativ als eigenständige Wohnungen mit Wintergarten, Terrassen und verglasten Loggia-Balkon
- sehr großer Design-Wintergarten
- sehr großes und ruhiges Gartengrundstück
- neu aufgesetztes und gedämmtes Dachgeschoss mit größeren Dachgauben
- zahlreiche Stellplätze bei dem Stadthaus und in der Parkgarage vorhanden. ( 2xStellplatz Parkgarage je. 35.000 Euro, 1xAußenstellplatz 20.000 Euro)
- hochwertige Ausstattungsmerkmale
- individueller Innenausbau in der aktuellen noch frühen Bauphase möglich
- Provisionsfrei
Baubeschreibung und Energieausweis auf Anfrage

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# All about the location

Die Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Inneren Osten von Regensburg. Abseits vom städtischen Trubel können Bewohner hier eine entspannte und erholsame Atmosphäre genießen. Die geringe Verkehrsbelastung sorgt für eine angenehme Stille und ermöglicht einen Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Die Stadtvilla profitiert von einem großen eingewachsenen Gartengrundstück, das eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt darstellt. Der idyllische Gartenbereich bieten nicht nur visuelle Reize, sondern schaffen auch eine naturnahe Umgebung, die zu Spaziergängen und Entspannung im Freien einlädt.
Die Wohnstraße punktet mit einer erstklassigen Wohnqualität, die durch die ruhige Lage und die charmante Umgebung geprägt ist. Bewohner können hier ein behagliches Zuhause finden, fernab von Verkehrsgeräuschen und Hektik, was zu einer insgesamt höheren Lebensqualität beiträgt. Diese sehr ruhige Wohnlage eignet sich besonders gut für Familien. Kinder können sicher in der Umgebung spielen, und die Nähe zu Grünflächen bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Familienaktivitäten im Freien. Trotz der ruhigen Lage ist die Stadtvilla sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt und umliegenden Einrichtungen erleichtert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen bequem erreichbar.

Insgesamt bietet diese einzigartige Stadtvilla eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnqualität, die einen idealen Rückzugsort für Menschen darstellt, die die Vorzüge beider Welten schätzen.

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 15.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Property ID: 23119039b - 93055 Regensburg

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com