Regensburg

Reserviert - Wohnen in der Regensburger Altstadt – Ruhe, Licht und Blick über die Dächer

Objektnummer: 26119001



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119001
Wohnfläche	ca. 51 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.07.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	89.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

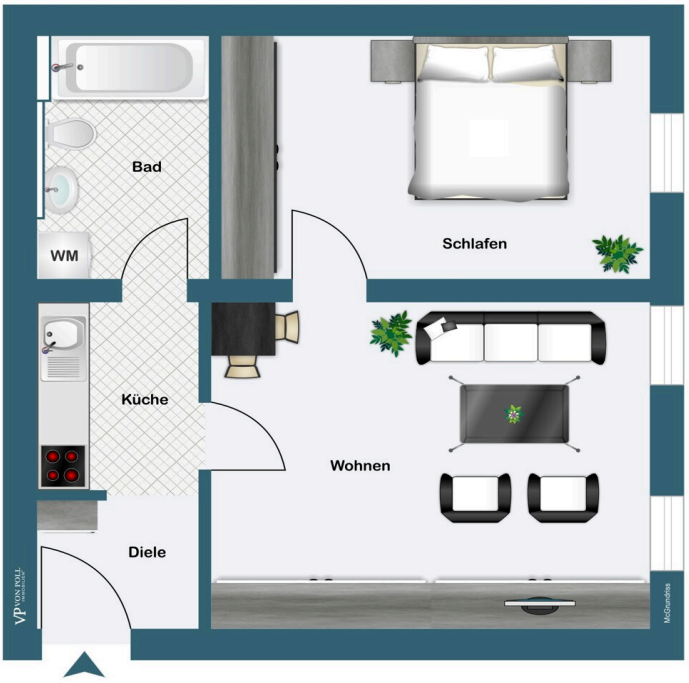
Die Immobilie





Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Mitten im Herzen der historischen Regensburger Altstadt und dennoch angenehm zurückgezogen präsentiert sich diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem bekannten Eck-Altstadthaus in unmittelbarer Nähe zum Arnulfsplatz. Eine Lage, die urbanes Leben, kurze Wege und absolute Ruhe auf besondere Weise miteinander verbindet – ganz ohne Durchgangsverkehr, eingebettet in eine romantische Altstadtgasse.

Das stilprägende Stadthaus wurde im Jahr 2001 unter strengen Denkmalschutzauflagen umfassend und hochwertig kernsaniert. Dabei entstand ein Gebäudeensemble, das historischen Charakter und zeitgemäßen Wohnkomfort auf harmonische Weise vereint. Schon das gepflegte Treppenhaus mit seinen Natursteinböden vermittelt beim Betreten einen wertigen, repräsentativen Eindruck und unterstreicht den besonderen Anspruch dieser Immobilie.

Die Wohnung selbst befindet sich vorteilhaft im 2. Obergeschoss und nimmt innerhalb des Hauses eine echte Sonderstellung ein: Als einzige Einheit eröffnet sie eine offene, sonnige Aussicht über die Nachbardächer hinweg bis in die benachbarte Altstadtgasse und in Richtung Arnulfsplatz. Gegenüberliegende Nachbarfenster sucht man hier vergeblich – ein seltenes Privileg in der Altstadt, das für spürbare Ruhe, Licht und ein hohes Maß an Privatsphäre sorgt.

Mit einer Wohnfläche von ca. 51 m² überzeugt die Wohnung durch eine äußerst gelungene und durchdachte Raumaufteilung. Der Eingangsbereich bietet seitlich ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in den offen gestalteten Küchenbereich. Hier wurde der Parkettboden erneuert, was dem gesamten Wohnkonzept eine frische, moderne Note verleiht. Die Einbauküche selbst präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und ist mit allen erforderlichen technischen Geräten ausgestattet; der Backofen wurde bislang nahezu nicht genutzt.

Das großzügige Wohnzimmer begeistert durch seine Weitläufigkeit und die beiden Fenster, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Der hochwertige Parkettboden schafft eine warme Wohnatmosphäre und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung – von einer großzügigen Sofalandschaft bis hin zu einer eleganten Wohnwand.

Angrenzend liegt das ruhig gelegene Schlafzimmer, das ebenfalls angenehm dimensioniert ist und ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet. Auch hier sorgt das Fenster für eine helle, freundliche Raumwirkung, während die Lage innerhalb des Hauses erholsame Nächte garantiert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das komplett neu modernisierte Badezimmer. Es präsentiert sich in zeitgemäßem, hochwertigem Design mit großformatigen Wandfliesen, modernem Bodenbelag, Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss. Das Bad wurde bislang noch nicht genutzt und vermittelt den Eindruck eines Erstbezugs.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil, das wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet – ein nicht zu unterschätzender Vorteil gerade in zentraler Altstadtlage.

Die Wohnung ist derzeit leerstehend und steht dem neuen Eigentümer sofort zum Bezug zur Verfügung. Damit eignet sie sich sowohl ideal für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine zeitnahe Vermietung in einer der gefragtesten Lagen Regensburgs anstreben.

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung & Eckdaten im Überblick
– Ca. 51 m² Wohnfläche mit sehr guter, funktionaler Raumaufteilung
– 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines stilvollen Altstadthauses
– Hochwertig kernsaniertes Gebäude (2001) unter Denkmalschutzauflagen
– Ruhige Ecklage in romantischer Altstadtgasse ohne Durchgangsverkehr
– Einzige Wohnung im Haus mit offener, sonniger Aussicht über die Nachbardächer bis zum Arnulfsplatz
– Gepflegtes Treppenhaus mit Natursteinböden
– Neuer Parkettboden im Flur- und Küchenbereich
– Offene Einbauküche mit allen technischen Geräten in sehr gepflegtem Zustand, der Backofen ist weitestgehend unbenutzt
– Komplett neu modernisiertes Badezimmer in zeitgemäßem Design mit großformatigen Wandfliesen, modernem Bodenbelag, Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss; bislang unbenutzt
– Hochwertiger Parkettboden in Wohnzimmer und Schlafzimmer
– Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit zwei Fenstern
– Ruhiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten
– Praktischer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
– Zugeordnetes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
– Wohnung leerstehend und sofort bezugsfrei
Energie & Bauqualität
– Energieausweis: Verbrauchsausweis
– Endenergieverbrauch: 89,9 kWh/(m²·a)
– Energieeffizienzklasse: C
– Wesentlicher Energieträger: Gas

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen der Regensburger Altstadt – in unmittelbarer Nähe zum Arnulfsplatz. Dieser zählt zu den bekanntesten und lebendigsten Plätzen der Stadt und bildet einen zentralen Knotenpunkt zwischen historischer Innenstadt, urbanem Leben und hervorragender Infrastruktur.

Trotz dieser zentralen Lage liegt die Immobilie angenehm zurückgezogen in einer ruhigen, romantischen Altstadtgasse ohne Durchgangsverkehr. Genau diese Kombination aus unmittelbarer Zentrumsnähe und wohltuender Ruhe macht die Wohnqualität hier so außergewöhnlich und selten.

Die Regensburger Altstadt – UNESCO-Welterbe – bietet eine einzigartige Mischung aus Geschichte, Kultur und modernem Stadtleben. Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen, Galerien sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Ob ein kurzer Spaziergang zum Bäcker am Morgen, ein Kaffee auf dem Arnulfsplatz oder ein abendliches Dinner in einem der renommierten Altstadtlokale – hier spielt sich das Leben direkt vor der Haustür ab.

Gleichzeitig profitieren Bewohner von der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie von kurzen Wegen zu Universitäten, Behörden, Arbeitgebern und kulturellen Einrichtungen. Auch die Donauufer, Grünanlagen und Spazierwege sind schnell erreichbar und bieten einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Das Wohnen in dieser Lage steht für ein Lebensgefühl, das urbanen Komfort, historische Atmosphäre und hohe Lebensqualität vereint. Eine Adresse, die sowohl für Eigennutzer mit Anspruch als auch für Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Wertstabilität und sehr gute Vermietbarkeit gleichermaßen attraktiv ist.

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 89.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 26119001 - 93047 Regensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com