Regensburg

# Reserviert - Ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs – Familienidylle im Stadtwesten!

*Objektnummer: 26119008*



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg


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

Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26119008 |
| Wohnfläche | ca. 145 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1977 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 445.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 13.03.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 285.3 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1955 |

Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

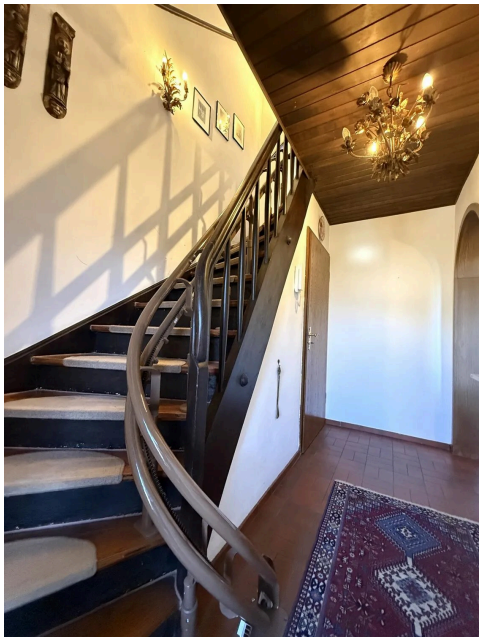
# Die Immobilie

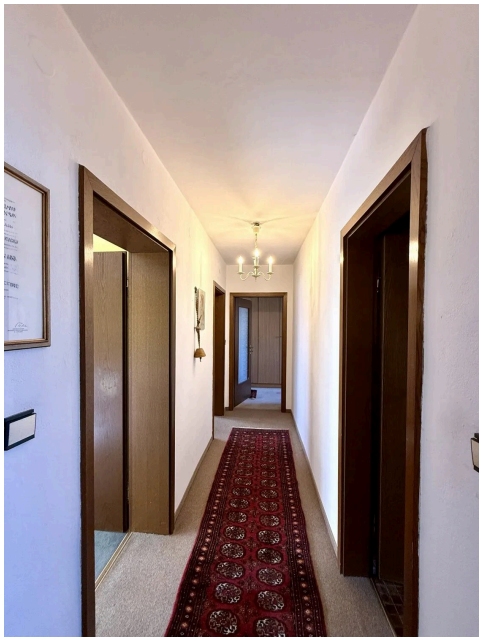




Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Die Immobilie

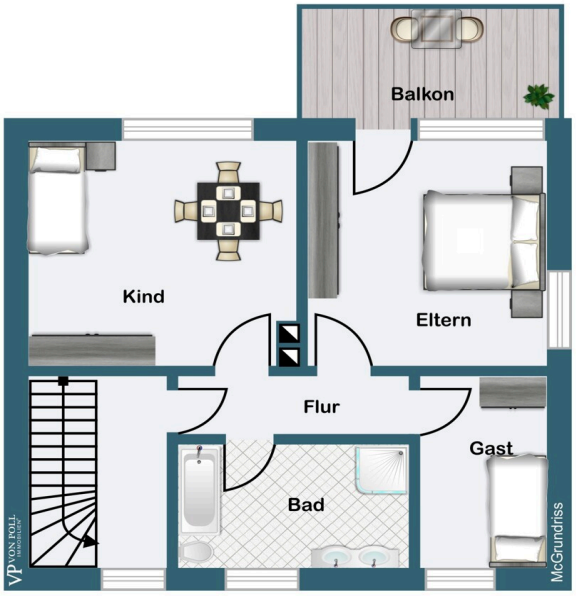


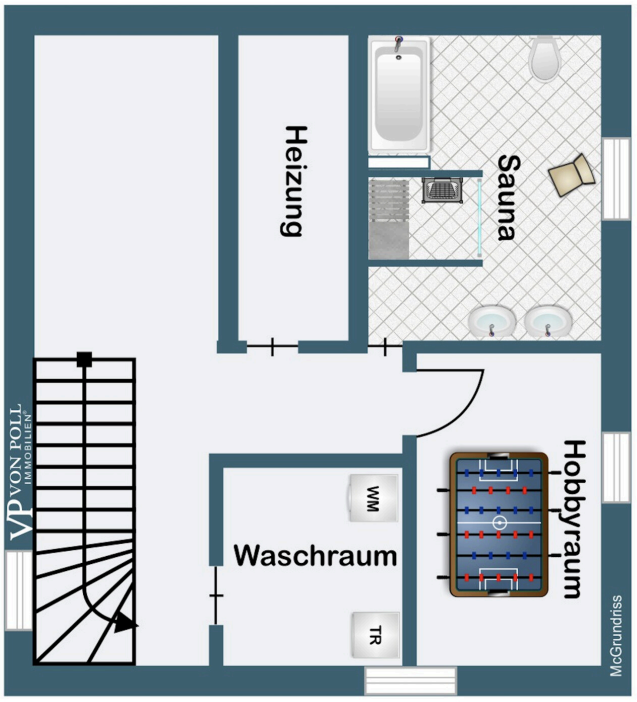


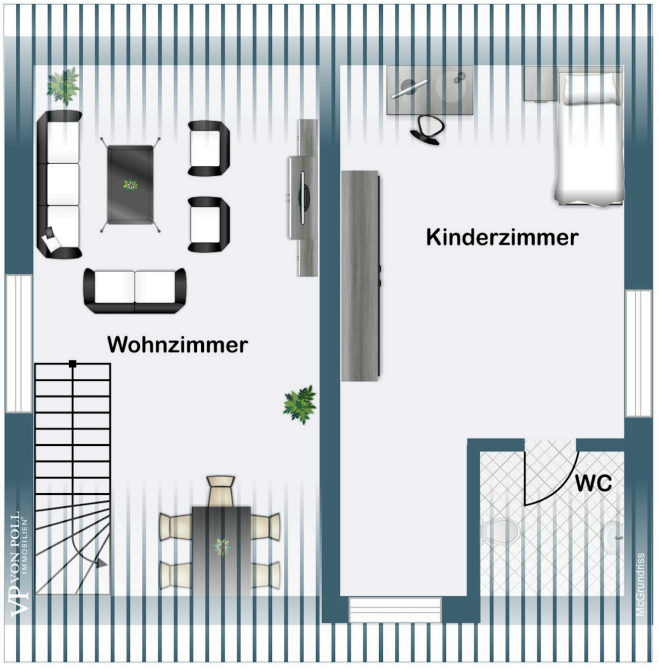
Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Grundrisse




Balkon
Kind
Eltern
Flur
Gast
Bad
McGrundriss


Heizung
Sauna
Hobbyraum
WM
Waschraum
TR
McGrundriss


Kinderzimmer
Wohnzimmer
WC
McGrundriss


Kinderzimmer
Wohnzimmer
WC
Küche
KS







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: 26119008 - 93049 Regensburg

# Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg, im ruhigen und gewachsenen Stadtwesten, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem schönen Eckgrundstück mit rund 480 m² Fläche. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnadressen der Stadt – ruhig, gepflegt und ohne Durchgangsverkehr. Hier wohnt man geschützt und dennoch hervorragend angebunden.

Bereits beim ersten Eindruck wird deutlich, wie viel Wohnqualität dieses Haus bietet. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und von einem gepflegten Garten mit schönem Pflanzenbestand umgeben. Ein Swimmingpool sorgt in den Sommermonaten für angenehme Erfrischung und macht den Garten zu einem privaten Rückzugsort im Grünen.

Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine großzügige, familienfreundliche Raumstruktur mit rund 145 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Carport. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Besonders stilvoll wirkt das elegante Treppenhaus aus Holz mit passendem Holzgeländer, das dem Haus eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger Essbereich, der viel Raum für einen großen Esstisch bietet – ein idealer Ort, an dem die ganze Familie zusammenkommen kann. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der außergewöhnlich großzügige Wohnbereich. Bereits der erste Teil des Wohnraums bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Bibliothek, Lesezimmer oder erweiterten Wohnbereich. Über einen offenen Durchgang gelangt man anschließend in den eigentlichen Wohnbereich, der viel Platz für eine gemütliche Couchecke bietet.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen aus beiden Bereichen einen schönen Blick in den gepflegten Garten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Diese ist mit einer überglasten Überdachung ausgestattet und zusätzlich mit einer Markise versehen, sodass auch an warmen Sommertagen angenehmer Schatten entsteht. Hier lässt sich ein gemütlicher Lounge-Bereich einrichten – ein wunderbarer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Zusätzlich bietet ein weiterer Terrassenbereich mit integriertem Grillplatz eine wunderbare Ergänzung für gesellige Abende mit Familie

und Freunden. Umgeben vom gepflegten Garten und dem schönen Pflanzenbestand entsteht hier ein stimmungsvoller Ort für gemeinsame Sommerabende und gemütliche Grillrunde.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume der Familie. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz und eine angenehme Atmosphäre. Daneben stehen ein großzügiges Kinderzimmer sowie ein weiteres, etwas kleineres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt. Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und funktional gestaltet. Zwei Waschbecken, eine Badewanne sowie Tageslicht sorgen für Komfort im Alltag und bieten eine angenehme Raumaufteilung für die ganze Familie.

Ein weiterer besonderer Vorteil dieses Hauses ist das ausgebaute Dachgeschoss. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als eigener Wohnbereich für Teenager oder junge Erwachsene. Hier stehen ein großzügiger Wohnraum sowie ein zusätzlicher Bereich für Arbeiten, Lernen oder Homeoffice zur Verfügung. Besonders praktisch: Das Dachgeschoss verfügt über ein eigenes WC sowie einen kleinen Küchenbereich. Dadurch entsteht eine nahezu unabhängige Wohneinheit innerhalb des Hauses.

Im Untergeschoss befinden sich mehrere praktische Räume, darunter ein Wasch- und Trockenraum, klassische Kellerflächen sowie ein Hobbyraum. Zusätzlich ist ein Saunaraum vorhanden, der weiterhin als Wellnessbereich genutzt werden kann.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet es die Möglichkeit, durch eine liebevolle Modernisierung die Räume individuell zu gestalten und an moderne Wohnansprüche anzupassen. Die Kombination aus großzügiger Raumstruktur, schönem Garten, Pool und – vor allem – der außergewöhnlichen Lage im Regensburger Stadtwesten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, die Wert auf Ruhe, Wohnqualität und eine der besten Wohnlagen der Stadt legen.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 02.05.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.04.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Ausstattung und Highlights im Überblick
Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage im Regensburger Stadtwesten
ca. 145 m² Wohnfläche auf mehreren Ebenen
ca. 480 m² schönes Eckgrundstück
insgesamt ca. 7–8 Zimmer
großzügiger Wohnbereich mit offenem Raumkonzept
separater Essbereich mit Platz für einen großen Familientisch
Küche mit vorhandener Einbauküche
große Fensterflächen mit schönem Blick in den Garten
sonnige Terrasse mit Glasüberdachung und Markise
gepflegter Garten mit schönem Pflanzenbestand
Swimmingpool im Gartenbereich
Elternschlafzimmer sowie mehrere Kinderzimmer im Obergeschoss
zeitloses Badezimmer mit zwei Waschbecken und Badewanne
ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Wohnbereich
separater Arbeits- oder Homeofficebereich im Dachgeschoss
WC und kleiner Küchenbereich im Dachgeschoss – ideal als eigenständiger Wohnbereich
voll unterkellert
Wasch- und Trockenraum
Hobbyraum und Kellerflächen
Saunaraum im Untergeschoss
Garage sowie zusätzlicher Carport
ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr
Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.04.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119008 - 93049 Regensburg

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg – im attraktiven Stadtwesten. Dieser Stadtteil zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt und verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die historische Altstadt.

Besonders geschätzt wird der Stadtwesten wegen seiner hohen Lebensqualität und seines außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswertes. Nur wenige Minuten entfernt liegt der weitläufige Donaupark – mit rund 60 Hektar die größte innerstädtische Parkanlage Regensburgs und ein bedeutendes Naherholungsgebiet mit Spazierwegen, Radstrecken und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Der Park erstreckt sich entlang der Donau und bietet mit seinen großzügigen Grünflächen, dem beliebten Baggersee sowie dem angrenzenden Westbad ein ideales Umfeld für Sport, Entspannung und Freizeit im Grünen.

Gerade Familien schätzen diese Lage besonders: Die Nähe zur Donau, zu großzügigen Parkanlagen und zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten in der Stadt. Spaziergänge entlang der Donau, Joggingrunden im Park oder entspannte Stunden am Wasser sind hier praktisch direkt vor der Haustür möglich.

Auch infrastrukturell überzeugt der Stadtwesten auf ganzer Linie. Eine sehr gute Stadtbusanbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Regensburger Altstadt sowie zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Dienstleistungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, viel Natur und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit zählt der Stadtwesten heute zu den gefragtesten Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Viele Familien und anspruchsvolle Eigennutzer entscheiden sich bewusst für diesen Standort, da hier urbanes Leben und naturnahe Erholung auf ideale Weise miteinander verbunden sind.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 02.05.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119008 - 93049 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