Regensburg

Reserviert - Ein Regensburger Villenjuwel von außergewöhnlicher Schönheit

Objektnummer: 26119010



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 432 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 946 m²

Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119010
Wohnfläche	ca. 432 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	13
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1923

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

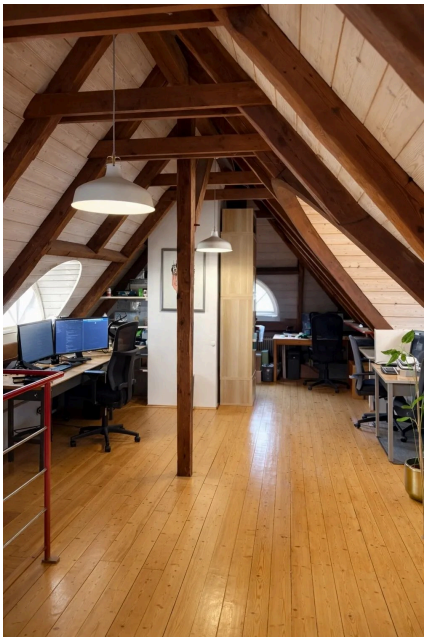
Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





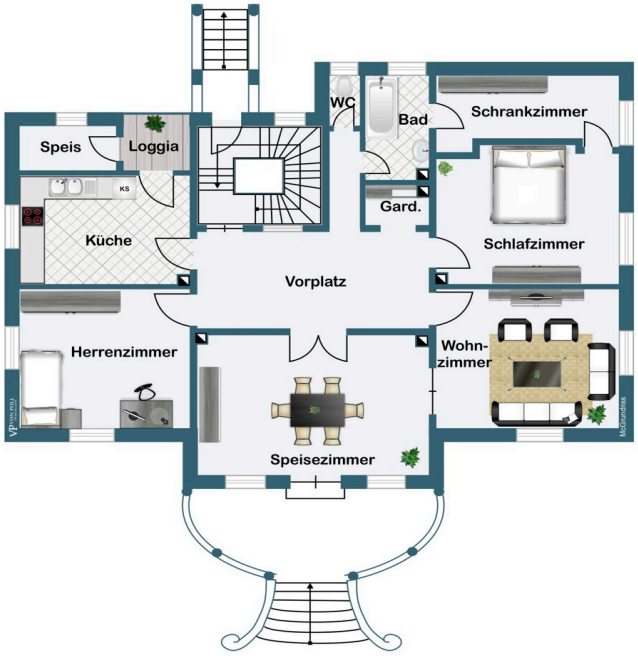
Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

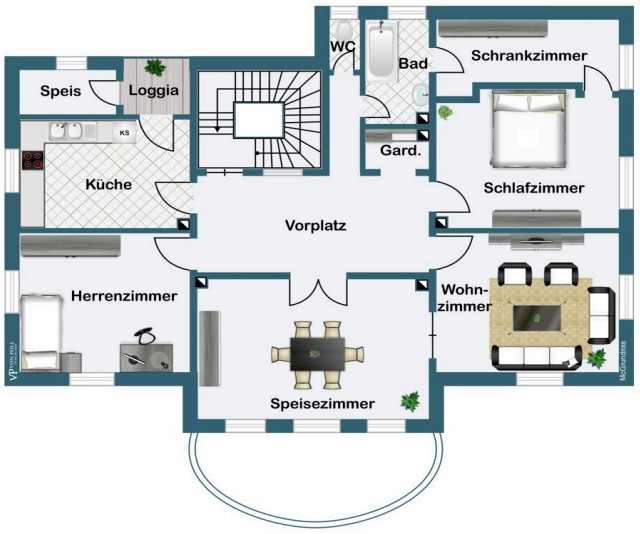
Die Immobilie

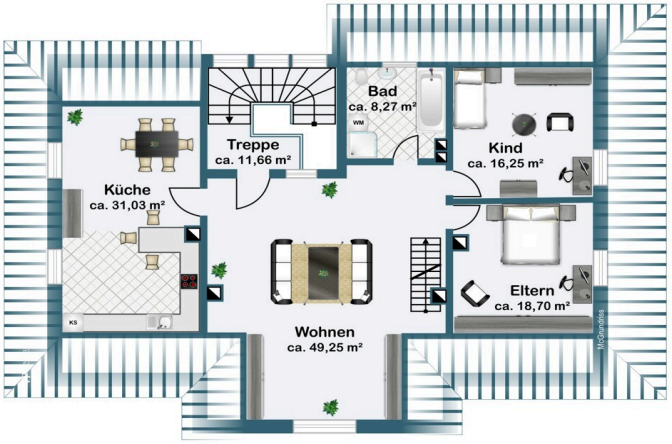


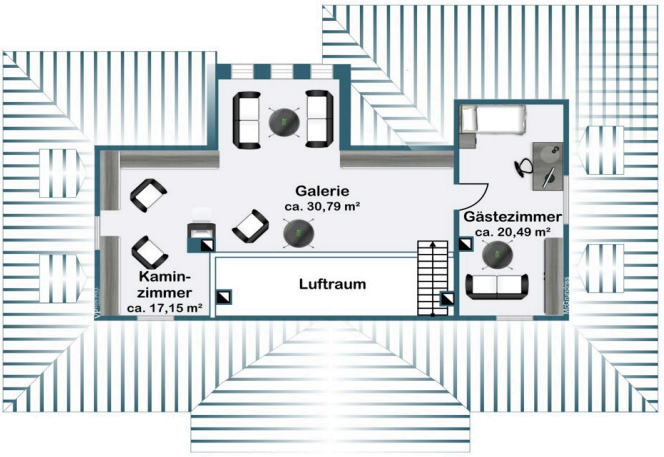
Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

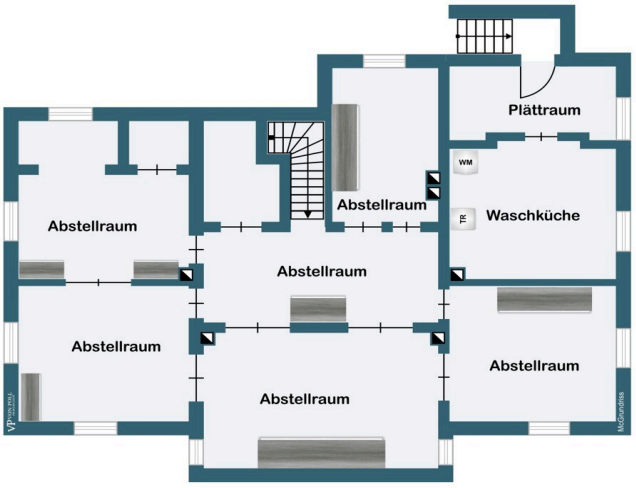
Grundrisse

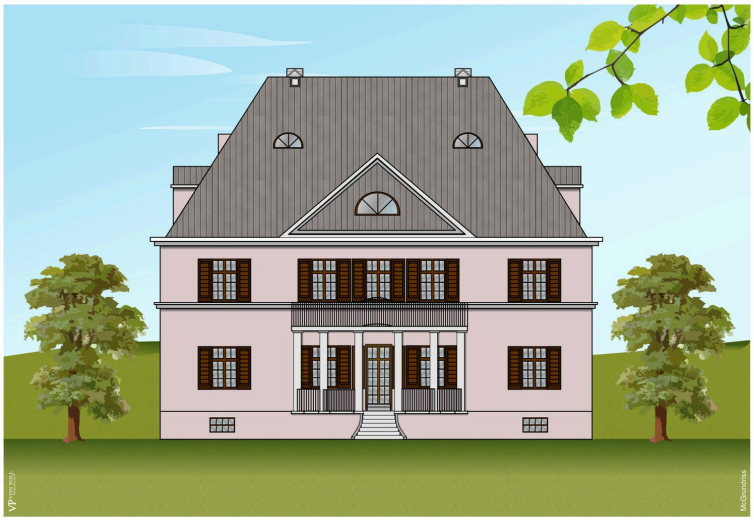



WC
Bad
Schrankzimmer
Speis
Loggia
Gard.
Küche
Schlafzimmer
Vorplatz
Herrenzimmer
Wohn-
zimmer
Speisezimmer


Bad
ca. 8,27 m²
WM
Treppe
ca. 11,66 m²
Kind
ca. 16,25 m²
Küche
ca. 31,03 m²
KS
Eltern
ca. 18,70 m²
Wohnen
ca. 49,25 m²


Galerie
ca. 30,79 m²
Gästezimmer
ca. 20,49 m²
Kamin-
zimmer
ca. 17,15 m²
Luftraum


Plättraum
WM
Abstellraum
Abstellraum
Waschküche
Abstellraum
Abstellraum
Abstellraum
Abstellraum









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: 26119010 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die allein durch ihre Größe beeindrucken. Und es gibt Häuser, die weit darüber hinausgehen – weil sie Haltung, Geschichte und architektonische Würde besitzen. Diese außergewöhnliche Stadtvilla im Inneren Westen von Regensburg gehört zweifellos zu jener seltenen Kategorie von Anwesen, die man nicht nur besichtigt, sondern erlebt.

In unmittelbarer Nähe zum Herzogspark und nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt präsentiert sich dieses denkmalgeschützte Villenjuwel in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs. Eingebettet in den historischen Alleengürtel und umgeben von gewachsenem Grün, vereint das Haus repräsentative Architektur, städtische Eleganz und eine bemerkenswerte Ruhe auf höchstem Niveau.

Schon die äußere Erscheinung lässt die besondere Qualität dieses Anwesens erkennen. Die klassisch gegliederte Fassade mit ihren grünen Fensterläden, den charakteristischen Sprossenfenstern, den markanten architektonischen Linien und den repräsentativen Säulenelementen verleiht der Villa jene unverwechselbare Ausstrahlung, die nur wenige Häuser besitzen. Es ist ein Gebäude mit Präsenz – stilvoll, selbstbewusst und von seltener Authentizität. Mit einer Wohnfläche von ca. 432 m², insgesamt 13 Zimmern und einem ca. 946 m² großen Grundstück eröffnet sich hier ein Anwesen von beeindruckender Substanz und außergewöhnlicher Qualität. Die Struktur mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss über zwei Ebenen unterstreicht den großzügigen und vielseitigen Charakter dieses Hauses.

Besonders eindrucksvoll beginnt das Erlebnis bereits beim Betreten des Hauses. Der Eingangsbereich vermittelt die Atmosphäre einer klassischen Stadtvilla alter Schule: stilvolle Wohnungseingangstüren, flankiert von fein proportionierten Rundbogenfenstern, ein außergewöhnlich schönes Treppenhaus mit geschwungener Holztreppe sowie architektonische Details, die bis heute den historischen Charakter des Hauses eindrucksvoll bewahren. Hier zeigt sich, dass dieses Anwesen nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein architektonisches Kulturgut darstellt.

Das Haus ist in drei eigenständige Wohneinheiten gegliedert, die jeweils ihren ganz eigenen Charakter entfalten und zugleich die architektonische Handschrift des Gesamtanwesens tragen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind in ihrer Grundidee nahezu spiegelbildlich angelegt und repräsentieren auf eindrucksvolle Weise jene klassische Großzügigkeit, die heute kaum noch zu finden ist. Weitläufige Dielen, die weit mehr sind als reine Erschließungsflächen, vermitteln bereits beim Eintritt ein Gefühl von Offenheit, Würde und stilvoller Repräsentation. Sie eignen sich nicht nur als Empfangsbereich, sondern bieten auch Raum für elegante Ess- oder Wohnsituationen.

Im Erdgeschoss entfaltet sich die Wohnqualität auf besonders atmosphärische Weise. Fischgrätparkett, weiße Stiltüren, hohe Räume und die prägnanten weißen Sprossenfenster mit ihren charakteristischen Rundformen schaffen ein Interieur von außergewöhnlicher Schönheit. Besonders reizvoll ist die Verbindung von Innen und Außen: Vom großzügigen Wohnbereich öffnen sich große Flügeltüren hin zur vorgelagerten Säulenterrasse, die wie eine klassische Loggia in den Garten überleitet. Dieser geschützte Außenraum verleiht der Wohnung eine fast mediterrane Noblesse und schafft ein Wohngefühl, das in städtischer Lage nur äußerst selten anzutreffen ist.

Das 1. Obergeschoss setzt diese repräsentative Wohnqualität eindrucksvoll fort. Auch hier prägen klassische Raumfolgen, stilvolle Proportionen und die besondere Lichtwirkung der historischen Fenster das Gesamtbild. Hinzu kommt ein wunderschöner Balkon mit dekorativem Geländer und Blick in den Gartenbereich – ein Ort, der Ruhe, Privatheit und den besonderen Charme dieser Villa auf elegante Weise zusammenführt.

Eine ganz eigene Welt eröffnet die Dachgeschosswohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Sie verbindet den historischen Charakter der Villa mit einer fast atelierartigen Wohnatmosphäre. Die Mansardenarchitektur, offene Sichtbalken, beeindruckende Raumhöhen und die besonderen Fensterformen verleihen dieser Einheit eine unverwechselbare Identität. Auf der ersten Wohnebene befinden sich die klassischen Wohnfunktionen wie Küche, Wohnen und Schlafen. Über eine stilvolle interne Treppe erschließt sich darüber ein weiteres Dachstudio, das sich ideal für Homeoffice, Rückzug, Bibliothek oder kreative Nutzung eignet. Gerade diese Maisonette-Struktur macht die Dachgeschosswohnung zu einem besonders individuellen und emotionalen Wohnangebot innerhalb des Hauses.

Von besonderer Bedeutung für die Gesamtwirkung des Anwesens ist der Garten. Eingewachsener Baumbestand, gewachsene Strukturen und geschützte Blickachsen verleihen dem Außenbereich eine fast parkartige Atmosphäre. Der Garten ist nicht bloß Beiwerk, sondern ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität dieser Villa. Er schafft Abstand zur Stadt und zugleich das wunderbare Gefühl, mitten im Regensburger Westen einen privaten Rückzugsort von seltener Ruhe zu besitzen.

Auch in technischer und organisatorischer Hinsicht präsentiert sich das Haus in sehr gepflegtem Zustand. Massive Bauweise, gehobene Ausstattung, Parkett, Holzfenster mit Doppelverglasung sowie eine moderne Gasheizung unterstreichen die wertige Gesamterscheinung. Hinzu kommt eine neuwertige Gasbrennwerttechnik. Das Haus ist vollständig unterkellert und wird von einer sehr guten Hausverwaltung betreut – ein Aspekt, der bei einem denkmalgeschützten Mehrfamilienanwesen von besonderer Bedeutung ist.

Vertieft wird die Ausstrahlung dieses Hauses auch durch seine besondere Geschichte. Es handelt sich nicht nur um ein architektonisch beeindruckendes Einzeldenkmal, sondern um ein Objekt, das über Jahrzehnte hinweg immer wieder als außergewöhnlich wahrgenommen wurde. Selbst in früheren Zeiten diente dieses imposante Gebäude als Offizierscasino – eine Nutzung, die auf ihre Weise unterstreicht, welchen Stellenwert und welche Präsenz dieses Anwesen schon immer

besessen hat.

Diese Stadtvilla ist damit weit mehr als eine Kapitalanlage oder ein klassisches Mehrfamilienhaus. Sie ist ein Stück Regensburger Baukultur, ein repräsentatives Stadtjuwel und eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Architektur, Geschichte und bleibende Werte. Immobilien dieser Qualität, in dieser Lage und mit dieser Ausstrahlung gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Wer hier investiert oder selbst einzieht, erwirbt nicht nur Substanz, sondern Charakter.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Objektart: Denkmalgeschützte Stadtvilla / Einzeldenkmal
•Lage: Regensburg – Innerer Westen, am Alleengürtel / nahe Herzogspark
•Wohnfläche: ca. 432 m²
•Grundstück: ca. 946 m²
•Zimmer: 13
•Einheiten: 3 Wohnungen
•Balkon / Terrasse: 1 Balkon, 1 Terrasse / Säulenloggia
•Bauweise: massiv
•Dachform: Mansarddach
•Unterkellert: ja
•Ausstattung: gehoben
•Heizung: Zentralheizung / neuwertige Gasbrennwerttechnik
•Bodenbeläge: Parkett, teils Fischgrätparkett
•Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, stilprägende Sprossen- und Rundbogenfenster
•Besonderheiten: repräsentativer Portikus, historisches Treppenhaus, klassischer Balkon, elegante Säulenloggia, eingewachsener Garten, Dachgeschoss-Maisonette mit Sichtbalken, gepflegter Gesamtzustand, sehr gute Hausverwaltung
Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119010 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Der Innere Westen gilt seit Generationen als die klassische Villenlage Regensburgs und gehört zu den wertstabilsten Wohnadressen der Stadt. Geprägt von eindrucksvollen Gründerzeitbauten, historischen Villen und einer gewachsenen, repräsentativen Nachbarschaft verbindet dieses Viertel auf besondere Weise architektonische Kultur mit urbaner Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zum Alleengürtel und zum Herzogspark verleiht der Lage eine außergewöhnlich grüne, ruhige und zugleich äußerst zentrale Qualität. Der Alleengürtel spannt sich als grünes Band um die Altstadt und verbindet den Herzogspark im Westen mit dem Villapark im Osten; der Herzogspark selbst bietet geschützte Erholungsräume, botanische Besonderheiten und historische Bezüge in unmittelbarer Stadtnähe.

Gerade diese seltene Verbindung aus Ruhe, gewachsenem Grün und urbaner Nähe macht den Inneren Westen so besonders. Die Regensburger Altstadt ist von hier aus in wenigen Minuten erreichbar, zugleich profitiert man von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten, Schulen, Kindergärten und wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Auch das Westenviertel insgesamt gilt als eine der beliebtesten Wohnlagen Regensburgs, nicht zuletzt wegen seiner Kombination aus Altstadtnähe, hohem Freizeitwert und sehr gutem Wohnumfeld.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119010 - 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