Regensburg

Reserviert-Historische Altstadtwohnung mit privater Terrasse und Gartenbereich – seltene Wohnkultur in außergewöhnlicher Lage von Regensburg!

Objektnummer: 26119016



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56.43 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26119016 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119016 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119016
Wohnfläche	ca. 56.43 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2000

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

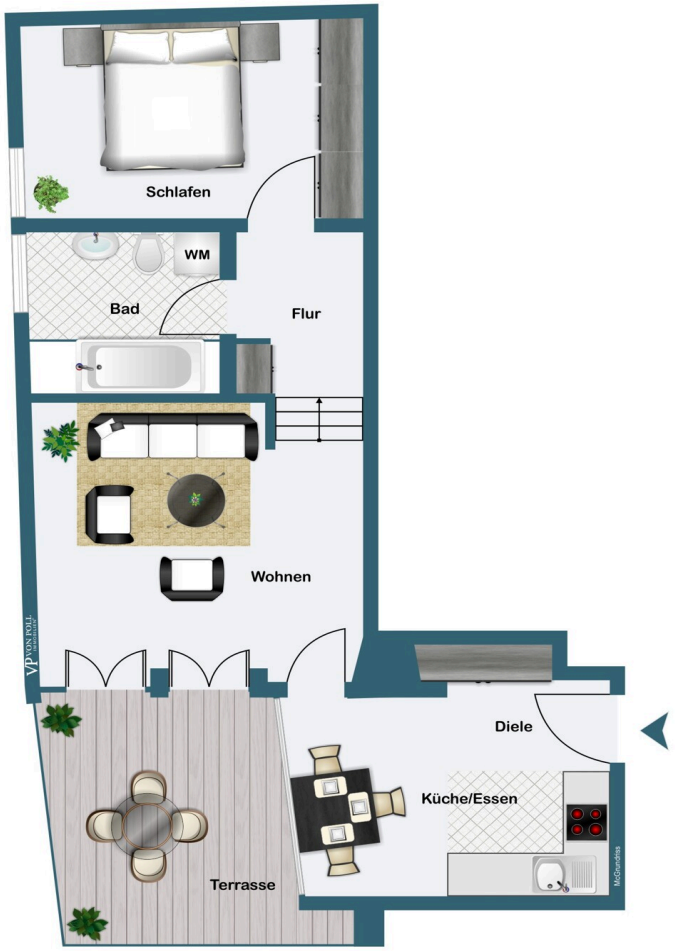
Objektnummer: 26119016 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26119016 - 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: 26119016 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Mitten in der historischen Altstadt von Regensburg, nur wenige Schritte vom Donauufer und der Steinernen Brücke entfernt, befindet sich diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in einem ganz besonderen Wohnensemble. Die Liegenschaft Unter den Schwibbögen 21 verbindet auf eindrucksvolle Weise denkmalgeschützte Geschichte mit hochwertiger Neubauarchitektur und schafft so ein Wohnumfeld, das in Regensburg nur äußerst selten zu finden ist. Schon allein diese Lage macht die Wohnung zu einer echten Immobilienrarität.

Schon beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass es sich hier um eine Immobilie mit ganz besonderem Charakter handelt. Die kleine Diele mit Garderobenbereich empfängt angenehm und führt direkt in den offen gestalteten Küchen- und Essbereich. Dieser präsentiert sich hell, freundlich und einladend. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und bildet zusammen mit dem Essbereich den zentralen Mittelpunkt des täglichen Wohnens. Bodentiefe Fenster sorgen für eine schöne Belichtung und schaffen gleichzeitig einen fließenden Übergang zum geschützten Außenbereich.

Ein besonders reizvolles Element ist die leichte Staffelung des Grundrisses. Über wenige Stufen öffnet sich der Wohnbereich, der der Wohnung eine individuelle, fast hausähnliche Anmutung verleiht. Dieser Bereich wirkt gemütlich, stilvoll und sehr wohnlich und lässt sich hervorragend als persönlicher Rückzugsort gestalten. Auch hier sorgen großzügige Fensterflächen für Helligkeit und für einen wunderbaren Blick in den kleinen Gartenbereich. Das Exposé beschreibt diesen Außenbereich treffend als private Ruheoase.

Eine echte Besonderheit ist der private, innenliegende Außenbereich mit Terrasse und kleinem Garten. Ein solcher geschützter Freisitz ist mitten in der Regensburger Altstadt eine absolute Seltenheit und verleiht der Wohnung eine Wohnqualität, die weit über das Übliche hinausgeht. Hier entsteht ein abgeschirmter Ort der Ruhe und Entspannung – mitten im Herzen der Stadt und dennoch angenehm privat.

Im weiteren Verlauf der Wohnung schließen sich das Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne sowie das ruhig zum Innenhof gelegene Schlafzimmer an. Gerade dieser ruhig situierte Schlafbereich unterstreicht die besondere Wohnqualität der Immobilie, da er trotz der zentralen Lage ein hohes Maß an Ruhe und Geborgenheit vermittelt.

Besonders hervorzuheben ist zudem die historische Bedeutung der Liegenschaft selbst: Unter den Schwibbögen 21 ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege als Gasthaus „Zum Walfisch“ als Einzeldenkmal geführt.

Beschrieben wird es dort als spätromanisches, in der Spätgotik umgebautes Gebäude mit barocken Ergänzungen und klassizistischem Wirtshausschild.

Gerade diese außergewöhnliche Verbindung aus jahrhundertealter Baugeschichte und stilvoll ergänzter moderner Wohnarchitektur macht die Wohnung zu einer seltenen und besonders reizvollen Immobiliengelegenheit.

Objektnummer: 26119016 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten und hochwertigen Gesamtzustand und überzeugt durch ein stimmiges Zusammenspiel aus historischer Atmosphäre und modernem Wohnkomfort. Bereits beim Betreten entsteht ein angenehmer Eindruck von Wohnlichkeit und Qualität. Der offen gestaltete Küchen- und Essbereich wird durch eine moderne Einbauküche ergänzt, die sich harmonisch in das Raumkonzept einfügt. Großzügige, bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Licht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre mit direktem Bezug zur Terrasse und zum privaten Gartenbereich.
Ein besonderes Detail ist die charmante architektonische Staffelung innerhalb der Wohnung. Über wenige Stufen öffnet sich der gemütliche Wohnbereich, der sich sehr stilvoll und individuell einrichten lässt. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht und eine Badewanne und unterstreicht damit den angenehmen Wohnkomfort dieser Immobilie. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof gelegen und bietet dadurch eine besonders geschützte und angenehme Rückzugsmöglichkeit.
Abgerundet wird das Angebot durch hochwertige Parkettböden, dreifachverglaste Holzfenster, eine gehobene Ausstattungsqualität sowie den seltenen privaten Außenbereich mit Terrasse und kleinem Garten – ein besonderes Highlight mitten in der Regensburger Altstadt.
* Außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung in absolut seltener Altstadtlage
* Teil eines besonderen Ensembles aus Einzeldenkmal und ergänzender Neubauarchitektur
* Ca. 56 m² Wohnfläche
* Privater, innenliegender Garten mit schöner Terrasse als geschützte Ruheoase
* Offener Küchen- und Essbereich mit moderner Einbauküche
* Bodentiefe Fensterflächen mit schönem Bezug zum Außenbereich
* Charmant versetzter Wohnbereich mit besonderer Wohnatmosphäre
* Badezimmer mit Tageslicht und Badewanne
* Ruhig zum Innenhof gelegenes Schlafzimmer
* Hochwertige Ausstattung mit Parkettböden und Holzfenstern
* Denkmalgeschützte Wohnsituation mit ganz besonderem Altstadtflair

Objektnummer: 26119016 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der geschichtsträchtigsten und zugleich reizvollsten Wohnlagen Regensburgs – direkt in der Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Donauufer und zur Steinernen Brücke. Das Umfeld rund um Unter den Schwibbögen ist geprägt von historischem Ambiente, eindrucksvollen Fassaden, charmanten Gassen und einem ganz besonderen Lebensgefühl, das nur wenige Lagen in dieser Form vermitteln können. Das Exposé selbst hebt das Wohnen in schönster Wohnlage der Stadt ausdrücklich hervor.

Besonders reizvoll ist die Lage in der historischen Liegenschaft „Zum Walfisch“, die als Einzeldenkmal geführt wird und damit ein außergewöhnliches Stück Regensburger Bau- und Stadtgeschichte verkörpert. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege führt das Gebäude ausdrücklich als Gasthaus „Zum Walfisch“ in Unter den Schwibbögen 21. Diese historische Einordnung verleiht der Immobilie eine Ausstrahlung, die weit über eine klassische Altstadtwohnung hinausgeht.

Hier verbindet sich das einzigartige Flair der Regensburger Altstadt mit einer außergewöhnlich hohen Wohnqualität. Kleine Cafés, Restaurants, kulturelle Angebote, die Nähe zur Donau sowie die gesamte Infrastruktur des urbanen Lebens befinden sich praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig vermittelt die konkrete Lage innerhalb des Ensembles eine angenehme Privatheit und Ruhe, die in einer so zentralen Altstadtlage nur äußerst selten zu finden ist.

Gerade diese Kombination macht die Immobilie so besonders: Wohnen inmitten historischer Kulisse, mit kurzen Wegen zu den schönsten Plätzen Regensburgs und zugleich mit einem geschützten, fast versteckten Rückzugsort im eigenen Gartenbereich. Für Liebhaber außergewöhnlicher Stadtwohnungen bietet diese Lage ein Wohnumfeld, das sowohl stilistisch als auch atmosphärisch höchsten Ansprüchen gerecht wird

Objektnummer: 26119016 - 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