Regensburg

Immobilienrarität im Inneren Osten – exklusive Stadtvilla-Wohnung mit außergewöhnlichem Privatgarten!

Objektnummer: 26119028



KAUFPREIS: 965.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 335 m^2

Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

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

Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119028
Wohnfläche	ca. 207 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	965.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	20.07.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	15.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

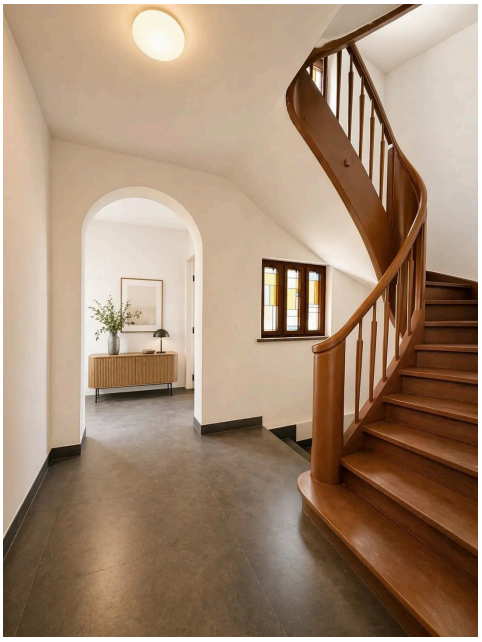
Die Immobilie





Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

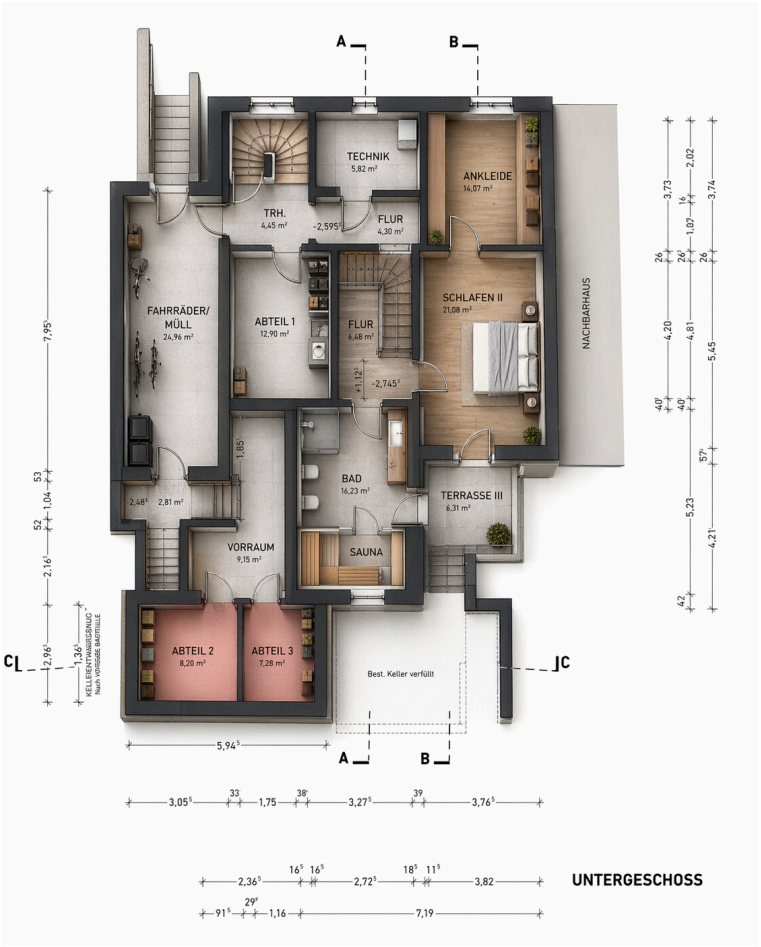
Die Immobilie



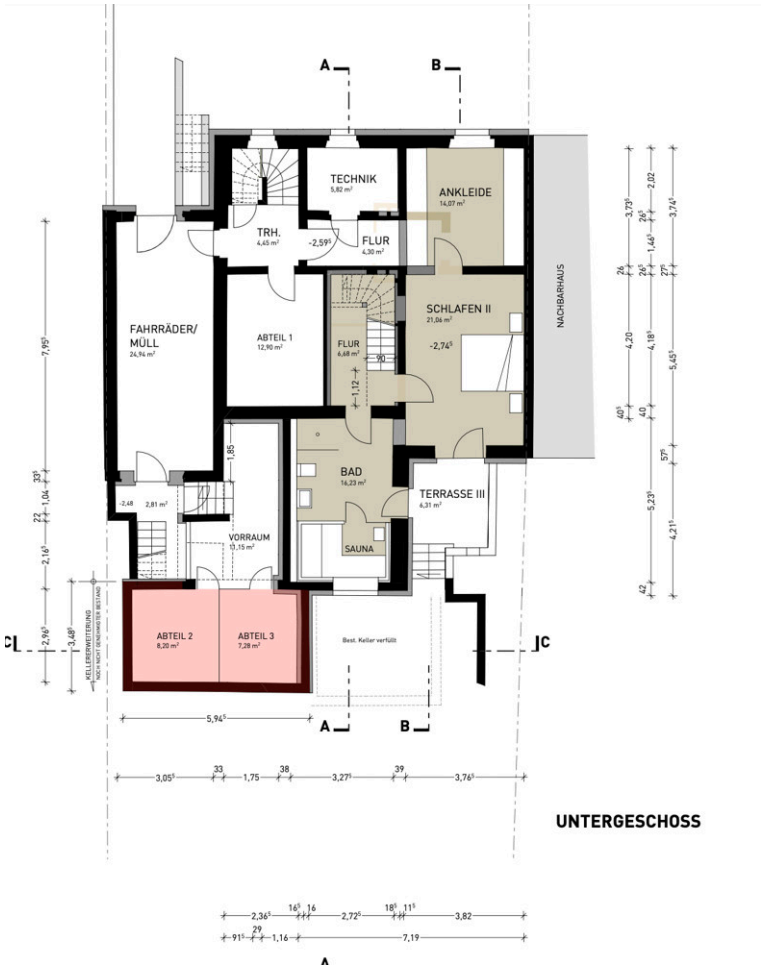
Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

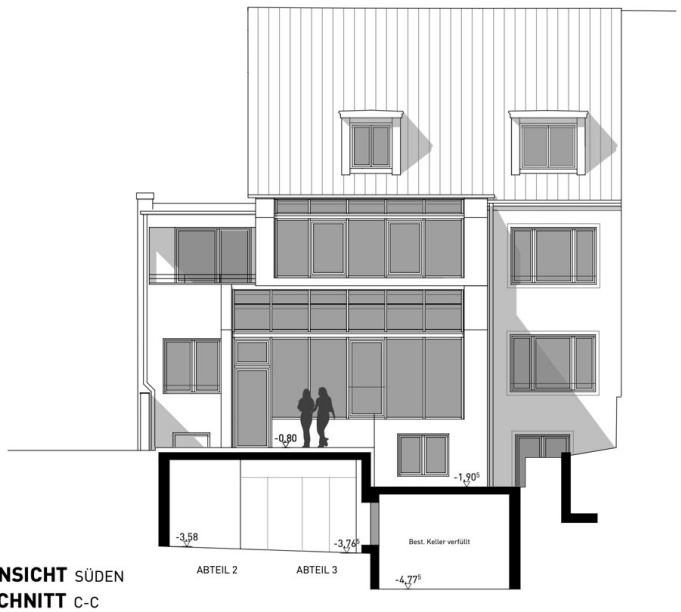
Grundrisse



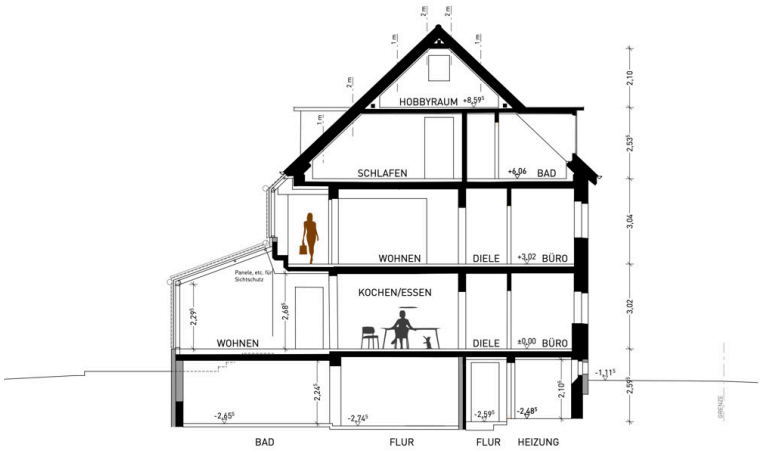

A
B
TECHNIK
5,82 m²
ANKLEIDE
14,07 m²
TRH.
4,45 m²
FLUR
4,30 m²
FAHRRÄDER/
MÜLL
24,96 m²
ABTEIL 1
12,90 m²
FLUR
6,48 m²
SCHLAFEN II
21,08 m²
NACHBARHAUS
BAD
16,23 m²
TERRASSE III
6,31 m²
VORRAUM
9,15 m²
SAUNA
ABTEIL 2
8,20 m²
ABTEIL 3
7,28 m²
Best. Keller verfüllt
C
C
5,94
3,05
1,75
3,27
3,76
2,36
2,72
3,82
7,19
1,16
UNTERGESCHOSS


wasserdurchlässiger Belag
MÜLL
WÄRMEPUMPE
STELLPLATZ I
BÜRO
BAD
TRH.
±0,00 = 334,08 ü NN
DIELE
ABST.
KOCHEN/ESSEN
SCHLAFEN I
KIND
WOHNEN/WINTERGARTEN
NACHBARHAUS
TERRASSE I
TERRASSE II
A
B
C

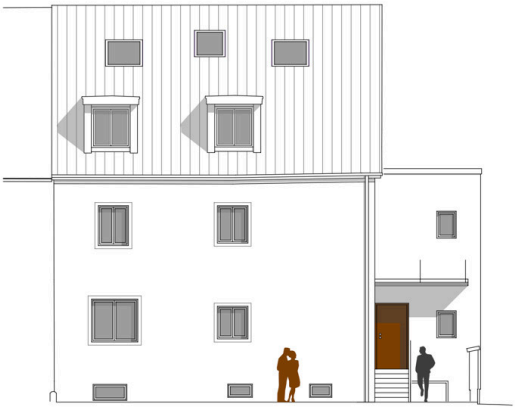




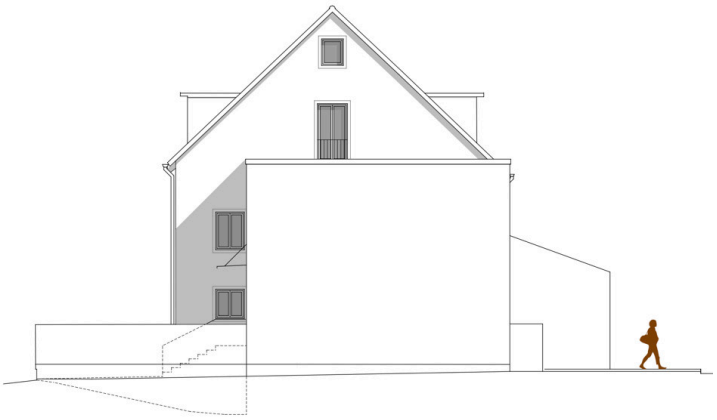
ANSICHT SÜDEN
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A



ANSICHT NORDEN



ANSICHT WESTEN

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: 26119028 - 93055 Regensburg

Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einer außergewöhnlichen Immobilie, die stilvolle Großzügigkeit, exklusive Wohnqualität und eine der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs miteinander verbindet? Dann dürfte diese beeindruckende Gartenwohnung in einer hochwertig kernsanierten Stadtvilla im Inneren Osten genau das sein, wonach Sie suchen.

Schon auf den ersten Blick wird deutlich, dass es sich hierbei nicht um eine klassische Erdgeschosswohnung handelt, sondern um ein Zuhause mit echtem Seltenheitswert. Auf ca. 207 m² Wohnfläche, verteilt auf großzügige Bereiche im Erdgeschoss und wohnlich nutzbare Flächen im Untergeschoss, eröffnet sich ein Wohngefühl, das in vielen Punkten eher an ein eigenes Haus erinnert als an eine Wohnung. Die Immobilie umfasst insgesamt 8 Zimmer, zwei Badezimmer, einen großzügigen Wohnbereich, einen beeindruckenden Wintergarten sowie einen außergewöhnlich großen Privatgarten mit ca. 335 m² im Sondernutzungsrecht. Genau diese Kombination ist in einer so ruhigen und gleichzeitig zentrumsnahen Premiumlage des Regensburger Inneren Ostens eine echte Rarität.

Das Herzstück dieser besonderen Immobilie ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Hier entsteht ein stilvolles, lichtdurchflutetes Ambiente, das durch den großzügigen Wintergarten eine ganz besondere Atmosphäre erhält. Große Glasflächen holen den Garten eindrucksvoll ins Haus und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenraum. Ob beim entspannten Frühstück im Morgenlicht, beim geselligen Abendessen mit Familie und Freunden oder beim ruhigen Blick ins Grüne – diese Räume vermitteln Tag für Tag ein Wohngefühl von Offenheit, Eleganz und Geborgenheit. Der Wintergarten wirkt dabei wie eine private Ruhezone mit ganz besonderem Charme und verleiht der Immobilie ein fast villenartiges Lebensgefühl. Auf den Bildseiten des Exposés werden genau dieser großzügige Garten und der Wintergarten als zentrale Highlights gezeigt.

Ein ganz besonderes Highlight ist das außergewöhnlich große Gartengrundstück. Der weitläufige, grüne Außenbereich ist ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet und bietet einen Luxus, der in dieser Lage nahezu kaum ein zweites Mal zu finden ist. Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und ein Maß an Freiheit, das im städtischen Umfeld von Regensburg nur sehr selten möglich ist. Der Garten bietet reichlich Platz für stilvolle Sitz- und Loungebereiche, für entspannte Sommertage mit Familie und Freunden oder auch für weitergehende Gestaltungswünsche. Gerade die Möglichkeit, hier einen hochwertigen Outdoorbereich oder sogar einen Swimmingpool zu realisieren, macht dieses Angebot für anspruchsvolle Eigennutzer besonders reizvoll. Der Privatgarten mit ca. 335 m² ist ausdrücklich im Exposé genannt und wird dort als ruhiges Gartengrundstück im Sondernutzungsrecht hervorgehoben.

Ergänzt wird dieses besondere Raumangebot durch einen großen Hobbyraum, der direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Gerade dieser Bereich verleiht der Immobilie zusätzlichen Mehrwert, weil er sich flexibel und hochwertig in das Wohnkonzept integrieren lässt. Ob als Fitnessraum, Bibliothek, stilvoller Arbeitsbereich, privater Rückzugsraum, Atelier, Spielzimmer oder exklusiver Wellnessbereich – dieser Raum eröffnet viele Möglichkeiten, die weit über das Gewöhnliche hinausgehen. In einer Wohnlage wie dem Inneren Osten ist ein solcher, unmittelbar angeschlossener Zusatzraum ein echtes Plus an Komfort und Nutzungsqualität. Dass das Untergeschoss insgesamt wohnlich nutzbar angelegt ist und laut Exposé sogar das Potenzial für eine Einliegerwohnung bietet, unterstreicht die außergewöhnliche Vielseitigkeit dieser Immobilie.

Auch darüber hinaus überzeugt die Wohnung mit ihrer Flexibilität. Das Untergeschoss kann – je nach Lebenssituation und Bedarf – ideal für Gäste, ältere Kinder, Arbeiten von zu Hause oder als separater Einliegerbereich genutzt werden. Damit eignet sich diese Immobilie nicht nur für Familien mit gehobenem Anspruch, sondern ebenso für Paare mit großzügigem Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten stilvoll miteinander verbinden möchten. Die Verbindung aus Großzügigkeit, Struktur und hochwertigem Wohnambiente verleiht dem gesamten Objekt eine besondere Wertigkeit.

Hinzu kommt ein weiterer, in dieser Lage besonders wertvoller Vorteil: Zu der Immobilie kann ein Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von 35.000 Euro mit erworben werden. Gerade im Inneren Osten, wo komfortable und verlässliche Parkmöglichkeiten im Alltag eine wichtige Rolle spielen, ist dies ein nicht zu unterschätzender Mehrwert. Ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage erhöht nicht nur die Alltagstauglichkeit erheblich, sondern unterstreicht auch den exklusiven Charakter dieses Angebots. Im Exposé ist ein Tiefgaragenstellplatz ausdrücklich ausgewiesen.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie auf einem hervorragenden Niveau. Das Gebäude wurde 2024 kernsaniert und mit moderner Luft-/Wasser-Wärmepumpe sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Die Energieeffizienzklasse A+ und der sehr niedrige Endenergiebedarf von 15,1 kWh/(m²a) zeigen eindrucksvoll, dass hier nicht nur stilvoll, sondern zugleich zukunftsorientiert und nachhaltig gewohnt werden kann. Die Verbindung aus klassischer Stadtvilla, hochwertiger Modernisierung und zeitgemäßer Technik macht dieses Angebot besonders überzeugend.

Diese Immobilie ist weit mehr als nur eine großzügige Wohnung. Sie ist ein seltenes Zuhause für Menschen, die eine besondere Lage, außergewöhnliche Freiräume und ein hochwertiges Wohngefühl auf Hausniveau suchen. Eine Stadtvilla-Wohnung mit solch einem Privatgarten, einem direkt angebundenen Hobbyraum, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Tiefgaragenstellplatz ist im Regensburger Markt eine absolute Ausnahmeerscheinung.

Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Ausstattung und Details

Eine seltene Gelegenheit im Regensburger Inneren Osten: Diese exklusive Stadtvilla-Wohnung verbindet großzügiges Wohnen auf ca. 207 m² mit einem außergewöhnlich großen Privatgarten von ca. 335 m², einem direkt angebundenen Hobbyraum, einem eleganten Wintergarten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss. Ergänzt wird dieses seltene Angebot durch einen zusätzlich erwerbbaren Tiefgaragenstellplatz – ein besonders wertvoller Vorteil in dieser begehrten Wohnlage. Hochwertig kernsaniert, energetisch auf sehr gutem Niveau und mit besonderem Wohngefühl auf Hausniveau ist diese Immobilie eine echte Rarität
Ausstattung und Highlights
* exklusive Gartenwohnung in hochwertig kernsanierter Stadtvilla
* begehrte, absolut ruhige Premiumwohnlage im Inneren Osten von Regensburg
* ca. 207 m² Wohnfläche
* insgesamt 8 Zimmer
* ca. 335 m² großer Privatgarten im Sondernutzungsrecht
* großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
* beeindruckender Wintergarten mit Blick in den Garten
* großzügige Terrassenflächen für sonnige Aufenthaltsbereiche im Freien
* großer Hobbyraum, direkt vom Wohnbereich erreichbar
* flexible Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss, auch als Gäste-, Arbeits- oder Einliegerbereich
* 2 Badezimmer
* Fußbodenheizung
* moderne Luft-/Wasser-Wärmepumpe
* Energieeffizienzklasse A+
* Endenergiebedarf 15,1 kWh/(m²a)
* Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erwerbbar für 35.000 Euro
* provisionsfreies Angebot

Objektnummer: 26119028 - 93055 Regensburg

Alles zum Standort

Der Innere Osten von Regensburg zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die besondere Qualität dieses Standorts liegt in der seltenen Verbindung aus urbaner Nähe, gewachsenem Umfeld und bemerkenswert ruhiger Wohnatmosphäre. Genau hier befindet sich diese außergewöhnliche Immobilie – eingebettet in ein stilvolles Wohnumfeld und zugleich angenehm zurückgezogen.

Die Wohnlage überzeugt durch ihre Ruhe, ihre sehr gute Erreichbarkeit und ihre hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Distanz. Auch die Regensburger Altstadt, das öffentliche Verkehrsnetz sowie wichtige Verkehrsachsen sind schnell erreichbar.

Was diese Lage jedoch besonders macht, ist das Gefühl, mitten in der Stadt und dennoch im Grünen zu wohnen. Gerade in Verbindung mit dem außergewöhnlich großen Privatgarten entsteht hier ein Wohnwert, der im innerstädtischen Regensburg nur äußerst selten zu finden ist. Das Exposé beschreibt die Lage ausdrücklich als ruhige Wohngegend im Inneren Osten mit großer Wohnqualität, naturnahem Gartenumfeld und zugleich guter Anbindung.

Objektnummer: 26119028 - 93055 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