Regensburg

Reserviert - Architektur, Weitblick und Wohnqualität am Vitusbach

Objektnummer: 26119030



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

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

Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119030
Wohnfläche	ca. 95 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	94.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

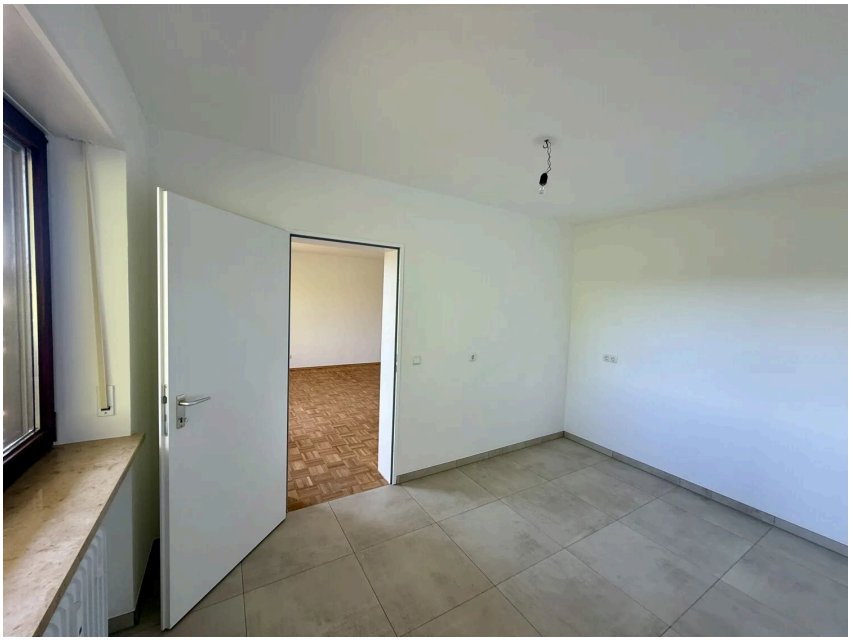
Die Immobilie





Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie

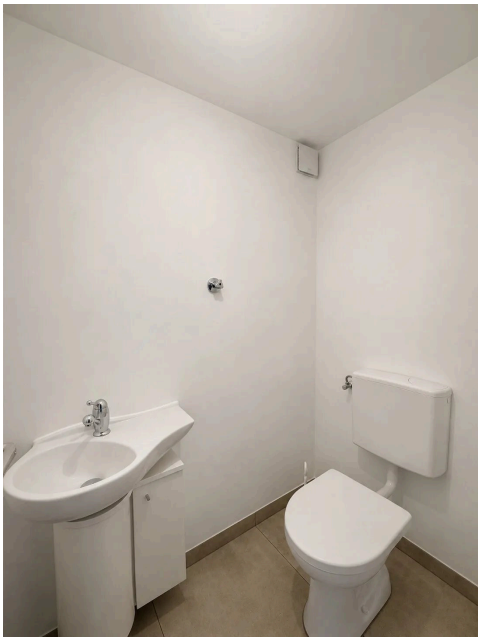




Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie

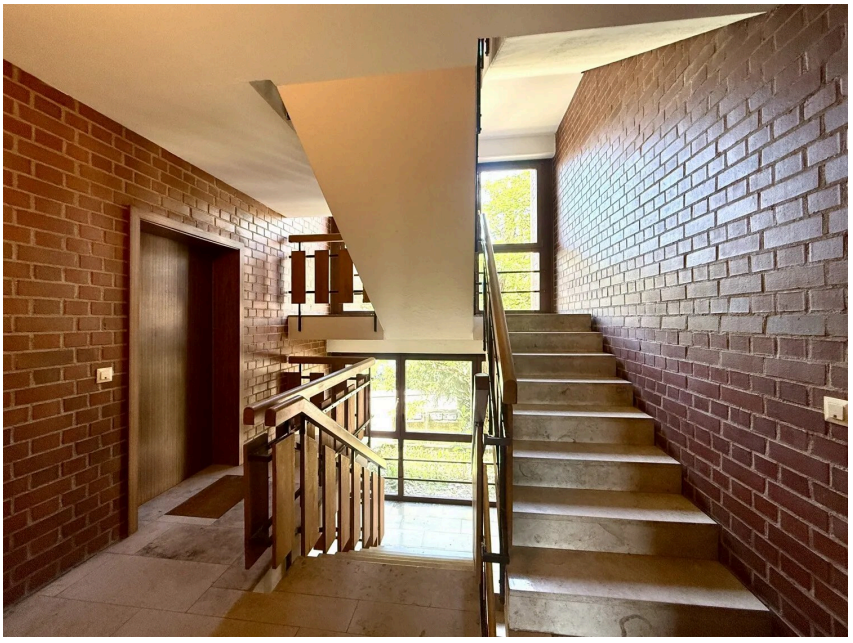




Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





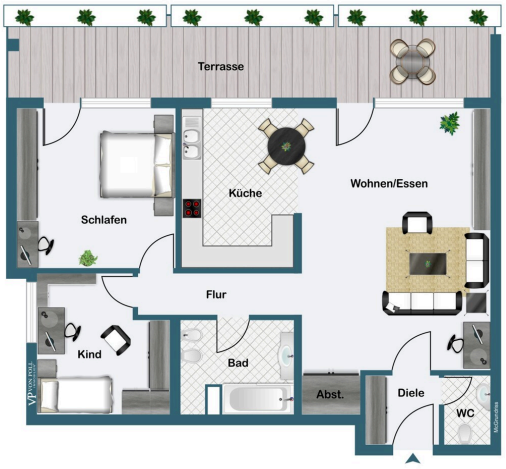
Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119030 - 93051 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: 26119030 - 93051 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs, im beliebten Stadtteil Kumpfmühl, präsentiert sich diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung als seltene Gelegenheit für Menschen, die urbanes Wohnen, architektonische Besonderheit und naturnahe Ruhe auf außergewöhnliche Weise miteinander verbinden möchten.

Bereits die bekannte Tretzel-Wohnanlage selbst hebt sich deutlich von klassischen Mehrfamilienhäusern ab. Die markante Architektur mit ihrer charaktervollen Ziegelbauweise, den klaren Linien, den großzügigen Loggia-Balkonen und der plastisch gestaffelten Fassadengestaltung verleiht dem Gebäudeensemble eine besondere Präsenz. Der Baustil erinnert an die qualitätsbewusste Architektur der 1970er-Jahre und verbindet solide Bauweise mit einem eigenständigen, fast skulpturalen Ausdruck. Große Balkone, rhythmisch übereinander angeordnet, prägen das Erscheinungsbild und schaffen ein Wohngefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

Eine der herausragenden Besonderheiten dieser Wohnlage ist die unmittelbare Nähe zur angrenzenden Kleingartenanlage mit dem sichtbar verlaufenden Vitusbach. In Regensburg ist dies eine nahezu einzigartige Situation: Wohnen direkt am Grünen, mit Blick über großzügige Gartenflächen, gewachsene Bäume und offene Freiräume – und dennoch in hervorragend angebundener Stadtlage. Da sich unmittelbar vor der Wohnung keine dichte Nachbarbebauung befindet, entsteht ein beeindruckendes Gefühl von Weite, Ruhe und Privatheit.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und überzeugt bereits beim Betreten durch ihre klare, großzügige Raumstruktur. Der weitläufige Dielenbereich verbindet die einzelnen Wohnbereiche auf angenehme Weise und unterstreicht den offenen, komfortablen Charakter der Wohnung.

Das Herzstück bildet der außergewöhnlich große Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und öffnen den Raum optisch in Richtung Balkon und Grünblick. Hier lassen sich Wohnen, Essen und Entspannen großzügig miteinander verbinden. Der Raum bietet ideale Voraussetzungen für eine stilvolle Möblierung – vom repräsentativen Wohnbereich bis zum großzügigen Essplatz mit Blick ins Freie.

Die Küche ist derzeit als separater Raum angelegt und bietet damit eine klassische, funktionale Lösung. Gleichzeitig eröffnet der Grundriss die Möglichkeit, die Küche perspektivisch offener in den Wohn- und Essbereich einzubinden und dadurch ein modernes, kommunikatives Wohnkonzept entstehen zu lassen.

Das Schlafzimmer ist angenehm dimensioniert und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiges Arbeitszimmer – ein wertvoller Zusatzraum, der die Wohnung besonders flexibel nutzbar macht.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Wertige Parkettböden verleihen den Wohnräumen eine warme und hochwertige Atmosphäre. Das Badezimmer wurde modern gestaltet und mit großformatigen Fliesen ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Zusätzlich steht ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Ein echtes Highlight ist der ca. 12,50 Meter lange Südbalkon. Er erstreckt sich über eine beeindruckende Breite und bietet einen traumhaften Panoramablick über die angrenzenden Grünflächen, die Kleingartenanlage und die gewachsene Umgebung. Durch die großzügige Tiefe und Länge entsteht ein vollwertiger Außenbereich, der sich wunderbar zum Frühstück in der Sonne, zum entspannten Lesen oder für gesellige Stunden im Freien eignet. Die architektonisch integrierten Betonpflanzkästen, die Hochbeeten entsprechen, bieten zudem schöne Möglichkeiten für eine individuelle Bepflanzung und unterstreichen den besonderen Charakter dieser Wohnanlage.

Zur Wohnung gehören ein sehr großes, abgeschlossenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Außerdem stehen ein gemeinschaftlicher Trockenraum sowie die Möglichkeit zur Nutzung der großen, gepflegten Gartenfläche zur Verfügung. Die Wohnung ist bereits leerstehend und kann daher kurzfristig bezogen oder individuell genutzt werden – ein attraktiver Vorteil insbesondere für Eigennutzer, die eine besondere Wohnung in gewachsener Regensburger Wohnlage suchen.

Auch die Wohnanlage selbst überzeugt durch ihre solide Bauqualität und ihren gepflegten Gesamteindruck. Sie zählt zu den frühen, architektonisch prägenden Wohnanlagen des bekannten Regensburger Bauträgers Tretzel, der für solide und qualitätsbewusste Bauweise steht. Eine gute Hausverwaltung trägt zusätzlich zur nachhaltigen Werthaltigkeit und gepflegten Entwicklung der Anlage bei.

Diese Wohnung ist eine echte Immobilienrarität: großzügig, hell, modernisiert, mit außergewöhnlich langem Südbalkon, weitem Grünblick und einer architektonisch besonderen Wohnanlage direkt am Vitusbach. Eine seltene Kombination aus Stadtlage, Ruhe, Designarchitektur und hoher Wohnqualität – ideal für Käufer, die das Besondere suchen.

Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung und Besonderheiten
Außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Wohnung in einer architektonisch markanten Design-Wohnanlage in Regensburg-Kumpfmühl – großzügig, modernisiert, hell und mit beeindruckendem Südbalkon.
Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer charaktervollen Wohnanlage aus den 1970er-Jahren und überzeugt durch ihre besondere Architektur, den weitläufigen Wohn-/Essbereich, hochwertige Parkettböden, ein modernisiertes Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC. Der ca. 12,50 Meter lange Südbalkon mit architektonisch integrierten Pflanzkästen eröffnet eine traumhafte Panoramaaussicht über die angrenzenden Grünflächen, die Kleingartenanlage und den sichtbar verlaufenden Vitusbach.
Die Wohnung ist leerstehend, kurzfristig nutzbar und eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine großzügige, modernisierte Wohnung in einer der gefragtesten Wohnlagen Regensburgs suchen. Besonders attraktiv sind zudem der gute energetische Wert mit Energieeffizienzklasse C, das große abgeschlossene Kellerabteil sowie der zugehörige Tiefgaragenstellplatz.
* Großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss einer architektonisch markanten Wohnanlage in Regensburg-Kumpfmühl
* Sehr guter Grundriss mit weitläufigem Wohn-/Essbereich, separater Küche, Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer, Badezimmer mit Waschmaschinenplatz, Gäste-WC, praktischem Abstellraum und großzügigem Dielenbereich
* Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen, schöner Raumwirkung und direktem Zugang zum außergewöhnlich langen Südbalkon
* Ca. 12,50 Meter langer Südbalkon mit traumhafter Panoramaaussicht über Grünflächen, Kleingartenanlage und den sichtbar verlaufenden Vitusbach
* Küche aktuell als separater Raum angelegt; perspektivisch ist eine offenere Gestaltung zum Wohn-/Essbereich denkbar
* Wohnung umfassend modernisiert, unter anderem mit hochwertigen Parkettböden sowie modernisiertem Badezimmer mit Badewanne, Glasabtrennung und zeitgemäßem großformatigem Fliesendekor
* Separates Gäste-WC, praktischer Abstellraum, großes abgeschlossenes Kellerabteil sowie Tiefgaragenstellplatz vorhanden
* Besondere Design-Wohnanlage der 1970er-Jahre mit charaktervoller Ziegelarchitektur, großen Loggia-Balkonen und treppenartig gestaffelter Fassadengestaltung
* Sehr gute energetische Einstufung für diese Baualtersklasse: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 94,1 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C, Gas-Zentralheizung, Energieausweis gültig bis 17.02.2035
* Leerstehend und kurzfristig verfügbar – ideal für Eigennutzer, die eine großzügige, modernisierte Wohnung in besonderer Wohnlage suchen

* Gepflegte, solide Wohnanlage, bekannt als frühe Tretzel-Wohnanlage mit guter Hausverwaltung
* Seltene Immobiliengelegenheit in ruhiger, grüner und zugleich stadtnaher Lage direkt am Vitusbach

Objektnummer: 26119030 - 93051 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Regensburg-Kumpfmühl – einer der besonders gefragten und gewachsenen Wohnlagen im südwestlichen Stadtbereich von Regensburg. Kumpfmühl zählt zu den traditionsreichsten Stadtteilen der Domstadt und verbindet auf besondere Weise urbanes Leben, historische Identität, eine sehr gute Infrastruktur und angenehm grüne Wohnqualität.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist das eigenständige Stadtteilzentrum von Kumpfmühl. Rund um die Kumpfmühler Straße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Apotheken, Ärzte, Dienstleister sowie Angebote des täglichen Bedarfs. Auch der beliebte Kumpfmühler Markt unterstreicht den lebendigen, fast dörflich gewachsenen Charakter dieses Stadtteils. Hier wohnt man nicht anonym, sondern in einem Stadtviertel mit eigener Mitte, kurzen Wegen und hoher Alltagsqualität.

Die Regensburger Altstadt ist ebenfalls sehr gut erreichbar – je nach Ziel bequem mit dem Fahrrad, mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder auch zu Fuß. Dadurch entsteht eine besonders attraktive Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Erreichbarkeit des historischen Stadtzentrums mit seinen Geschäften, Restaurants, kulturellen Angeboten und der einmaligen Atmosphäre der UNESCO-Welterbestadt Regensburg.

Auch für Familien, Berufstätige und Eigennutzer ist die Lage hervorragend geeignet. Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung, Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zu weiteren wichtigen Regensburger Standorten wie Universität, Klinikum, Innenstadt, Bahnhof und den südlichen Stadtteilen.

Ein besonderes Merkmal der hier angebotenen Wohnung ist die unmittelbare Nachbarschaft zur Kleingartenanlage und zum sichtbar verlaufenden Vitusbach. Dadurch entsteht eine Wohnsituation, die in Regensburg nur selten zu finden ist: stadtnah, hervorragend angebunden und zugleich mit einem außergewöhnlich freien Blick ins Grüne. Die Umgebung wirkt offen, ruhig und naturnah, ohne auf die Vorteile einer zentralen Stadtlage verzichten zu müssen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen erreicht man die Regensburger Innenstadt, den Hauptbahnhof, die Universität sowie das Universitätsklinikum in kurzer Zeit. Auch der Anschluss an den überregionalen Verkehr ist sehr komfortabel: Die Autobahnanschlussstelle Regensburg-Kumpfmühl sowie das Autobahnkreuz Regensburg mit Verbindung zur A93 und A3 befinden sich in sehr guter Erreichbarkeit. Damit sind sowohl die

Richtungen München, Nürnberg und Passau als auch die nördliche Oberpfalz schnell angebunden.

Kumpfmühl gehört damit zu jenen Wohnlagen, die im Alltag besonders überzeugen: kurze Wege, gewachsene Infrastruktur, Nähe zur Altstadt, gute Verkehrsanbindung und zugleich ein ruhiges, grünes Wohnumfeld. In Verbindung mit der besonderen Architektur der Wohnanlage und dem freien Blick über die Gartenflächen entsteht hier eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten in Regensburg.

Objektnummer: 26119030 - 93051 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