Regensburg

Reserviert - Ehemaliges Torhaus der Pfalz – historisches Wohn- und Geschäftshaus am Alten Kornmarkt

Objektnummer: 26119033a



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 713 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 233 m²

Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119033a
Wohnfläche	ca. 713 m²
Dachform	Mansarddach
Zimmer	18
Baujahr	1200

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

Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

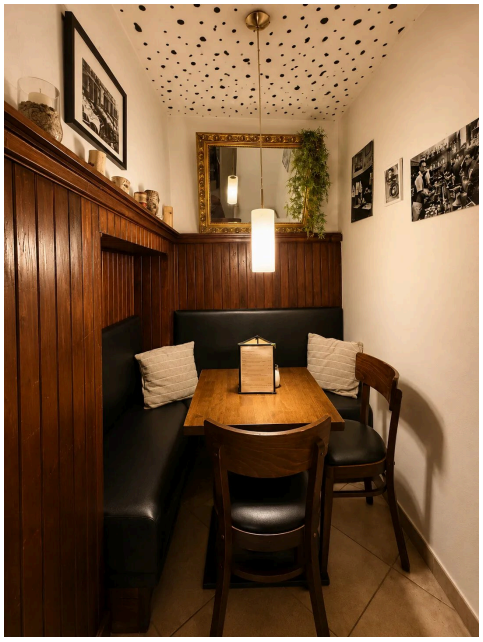
Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

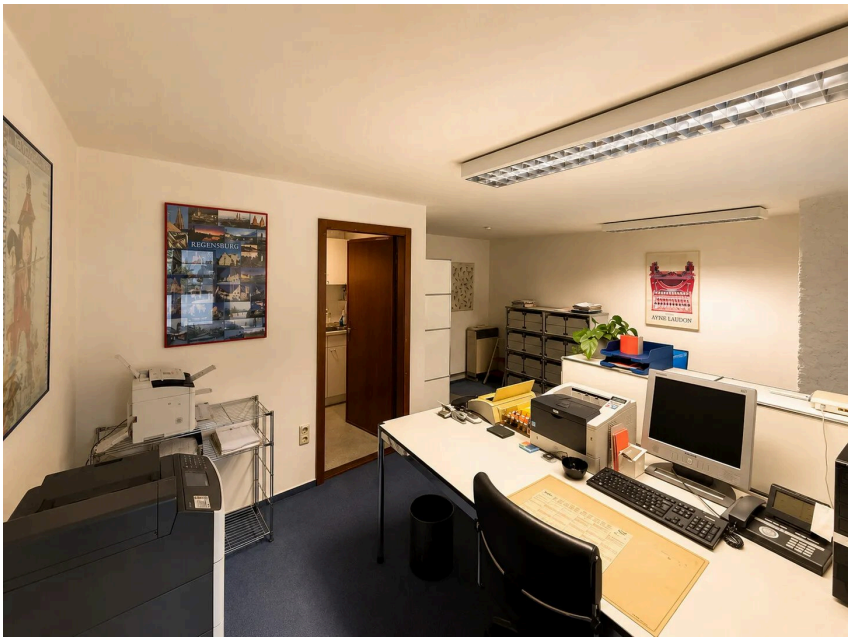
Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie

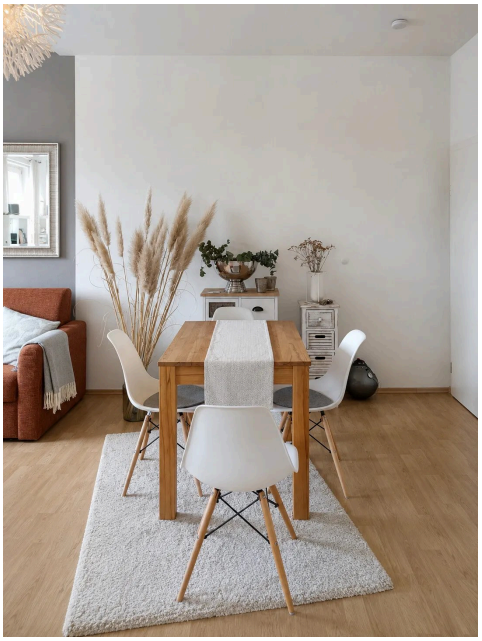




Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

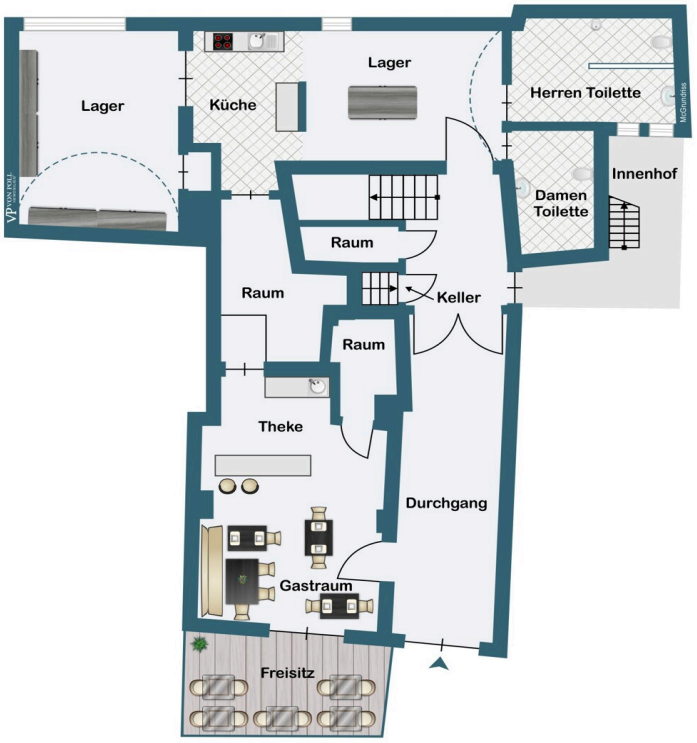
Die Immobilie



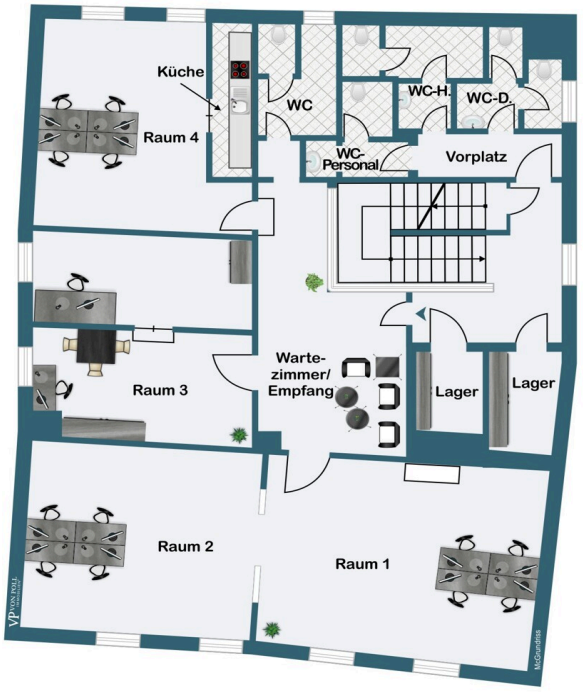


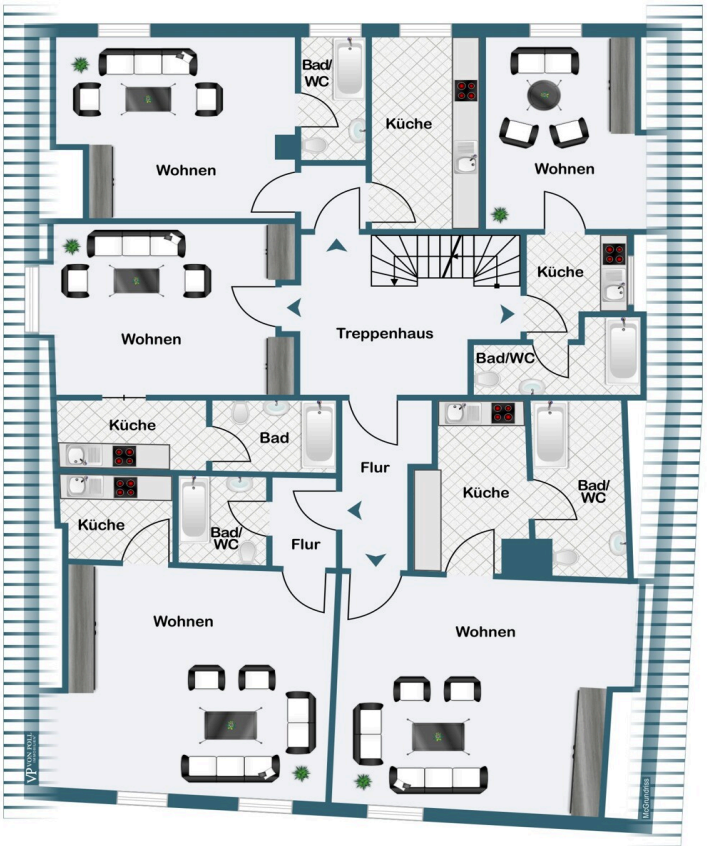
Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

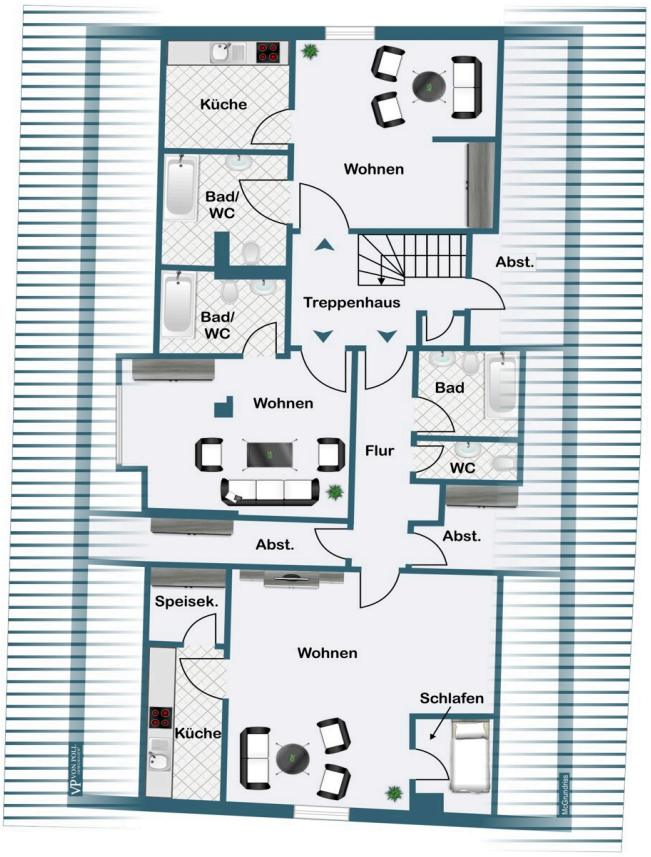
Grundrisse




WC-H.
WC-D.
Spüle
Ausgabe
Küche
Vorbereit Küche
Vorplatz
Gastraum 4
Gang
Gastraum 3
Getränkekühlraum
Schänke
Gastraum 1
Gastraum 2


Küche
WC
WC-H.
WC-D.
Raum 4
WC-Personal
Vorplatz
Warte-zimmer/ Empfang
Raum 3
Lager
Lager
Raum 2
Raum 1


Bad/
WC
Küche
Wohnen
Wohnen
Küche
Wohnen
Treppenhaus
Bad/WC
Küche
Bad
Flur
Küche
Bad/
WC
Küche
Bad/
WC
Flur
Wohnen
Wohnen





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: 26119033a - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Der Alte Kornmarkt zählt zu den geschichtlich bedeutendsten Plätzen der Regensburger Altstadt. In unmittelbarer Nähe zum Dom, zur Alten Kapelle, zum Herzogshof und zur Niedermünsterkirche verdichten sich hier römische, frühmittelalterliche, herzogliche und reichsstädtische Geschichte auf außergewöhnliche Weise.

Das angebotene Anwesen Alter Kornmarkt 1 nimmt innerhalb dieses historischen Umfelds eine besondere Stellung ein. In der Denkmalschutzanalyse wird das Gebäude Alter Kornmarkt 1 u. 1a als ehemaliges Torhaus der Pfalz beschrieben. Der Gebäudekern ist im Ursprung hochromanisch; besonders hervorzuheben ist der romanische Keller. Ergänzt wird diese historische Substanz durch hochgotische Bauteile und spätere barocke Überformungen.

Heute zeigt sich das Anwesen als dreigeschossiges, giebelständig zum Alten Kornmarkt ausgerichtetes Mansarddachhaus mit weiteren Dachgeschossen. Historische Gewölbestrukturen im Erdgeschoss, der romanische Keller und die besondere Lage innerhalb der nördlichen Platzbebauung verleihen dem Haus eine außergewöhnliche Präsenz.

Der Ausbau zur Gastronomienutzung „Weinschänke am Herzogshof“ erfolgte 1962. Dieser Ausbau ist nicht als ursprüngliches Baujahr zu verstehen, sondern als späterer Nutzungs- und Ausbauabschnitt des historischen Anwesens.

Nutzungsmix aus Gastronomie, Gewerbe und Wohnen

Laut Flächenaufstellung nach DIN 283 verfügt das Wohn- und Geschäftshaus über ca. 752,76 m² Gesamtfläche inklusive Keller. Die Wohn- und Geschäftsflächen ohne Keller umfassen ca. 713,67 m². Davon entfallen ca. 459,52 m² auf Gewerbeflächen sowie ca. 254,15 m² auf die Wohnungen. Hinzu kommen ca. 39,09 m² Keller-Nutzfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 105,61 m² große Café-/Gastronomiefläche mit Gastraum, Thekenbereich, Küche, Lager- und Nebenflächen, Sanitärbereichen sowie Zugang zum historischen Durchgang und zu den vorgelagerten Freisitzbereichen am Alten Kornmarkt. Besonders prägend sind die historischen Kreuzrippengewölbe.

Das 1. Obergeschoss wird ebenfalls gastronomisch genutzt. Die ca. 212,61 m² große Restaurantfläche umfasst mehrere Gasträume, Küchen- und Vorbereitungsbereiche, Ausgabe, Spüle, Sanitär- und Nebenräume. Historische Wand- und Deckenelemente sowie der Blick auf den Alten Kornmarkt prägen die besondere Atmosphäre.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine ca. 141,30 m² große, derzeit frei verfügbare Büro-/Kanzleifläche mit mehreren großzügigen Räumen, Empfangs-/Wartebereich sowie Sanitär- und Nebenflächen. Die Räume eignen sich für eine erneute Nutzung als Büro, Kanzlei oder Praxis. Alternativ kann eine Umnutzung zu hochwertigem Wohnraum oder weiteren Wohneinheiten geprüft werden. Aufgrund der historischen Substanz, der Raumstruktur und der besonderen Aussicht könnte hier außergewöhnlicher Wohnraum in unmittelbarer Domplatzlage entstehen. Eine Nutzungsänderung steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen baurechtlichen, denkmalrechtlichen und gegebenenfalls brandschutzrechtlichen Genehmigungen.

In den oberen Geschossen befinden sich insgesamt 8 Wohnungen bzw. Appartements mit ca. 254,15 m² Wohnungsfläche. Die kompakt geschnittenen Einheiten profitieren von der hohen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen in historischer Altstadtlage.

Der romanische Keller mit ca. 39,09 m² Nutzfläche ist ein weiterer sichtbarer Bestandteil der außergewöhnlich frühen Baugeschichte des Anwesens.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 980.000 €. Besichtigung am Samstag, 19.09.2026 um 11:00 Uhr sowie am Sonntag, 27.09.2026 um 11:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung.

Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 980.000 €. Besichtigung am Samstag, 19.09.2026 um 11:00 Uhr sowie am Sonntag, 27.09.2026 um 11:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung..
In einer der geschichtsträchtigsten Lagen der Regensburger Altstadt präsentiert sich dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus am Alten Kornmarkt 1 als seltene Verbindung aus historischer Substanz, laufendem Ertrag und besonderer Nutzungsmischung.
Das Anwesen verfügt laut Flächenaufstellung nach DIN 283 über ca. 752,76 m² Gesamtfläche inklusive Keller. Die Wohn- und Geschäftsflächen ohne Keller umfassen ca. 713,67 m². Davon entfallen ca. 459,52 m² auf gewerblich genutzte Flächen sowie ca. 254,15 m² auf die Wohnungen. Hinzu kommen ca. 39,09 m² Keller-Nutzfläche.
Die Gewerbeflächen verteilen sich auf eine Café-/Gastronomiefläche im Erdgeschoss mit ca. 105,61 m², eine Restaurantfläche im 1. Obergeschoss mit ca. 212,61 m² sowie eine derzeit frei verfügbare Büro-/Kanzleifläche im 2. Obergeschoss mit ca. 141,30 m². In den oberen Geschossen befinden sich insgesamt 8 Wohnungen bzw. Appartements.
Die freie Fläche im 2. Obergeschoss eröffnet zusätzliches Entwicklungspotenzial. Neben einer erneuten Nutzung als Büro, Kanzlei oder Praxis kann eine Umnutzung zu hochwertigem Wohnraum bzw. weiteren Wohneinheiten geprüft werden, vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen.
Neben dem hohen Ertragspotenzial überzeugt die außergewöhnliche Historie. In der Denkmalschutzanalyse wird Alter Kornmarkt 1 als ehemaliges Torhaus der Pfalz beschrieben. Der Gebäudekern reicht bis in die Hochromanik zurück; romanische, hochgotische und barocke Bauelemente prägen die über Jahrhunderte gewachsene Gebäudestruktur.
Ausstattung und Besonderheiten
- Historisches Wohn- und Geschäftshaus am Alten Kornmarkt
- Ehemaliges Torhaus der Pfalz laut Denkmalschutzanalyse
- Hochromanischer Gebäudekern mit romanischem Keller
- Hochgotische Bauteile und barocke Überformung
- Giebelständiges Mansarddachhaus mit weiteren Dachgeschossen
- Historische Kreuzrippengewölbe im Erdgeschoss
- Gastronomie mit attraktiven Freisitzflächen am Platz
- Café-/Gastronomiefläche EG ca. 105,61 m²
- Restaurantfläche 1. OG ca. 212,61 m²
- Freie Büro-/Kanzleifläche 2. OG ca. 141,30 m²
- Neuvermietung oder alternative Nutzung des 2. OG möglich
- Mögliche Umnutzung zu Wohnraum, vorbehaltlich Genehmigung
- 8 Wohnungen bzw. Appartements
- Wohnungsflächen ca. 254,15 m²
- Gewerbeflächen ca. 459,52 m²

- Wohn- und Geschäftsflächen ohne Keller ca. 713,67 m²
- Gesamtfläche inkl. Keller ca. 752,76 m²
- Keller-Nutzfläche ca. 39,09 m²
- Erhebliches Mietsteigerungs- und Entwicklungspotenzial
- Absolute Altstadtlage nahe Domplatz, Herzogshof, Alter Kapelle und Niedermünster
- Seltene Kombination aus Historie, Substanz, Ertrag und Entwicklungspotenzial

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Daher besteht für den Verkauf keine Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises.
Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 980.000 €.
Besichtigung am Samstag, 19.09.2026 um 11:00 Uhr sowie am Sonntag, 27.09.2026 um 11:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung.

Objektnummer: 26119033a - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Historische Spitzenlage im Herzen der Regensburger Altstadt

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich am Alten Kornmarkt 1 und damit an einem der geschichtlich bedeutendsten Plätze der Regensburger Altstadt. Der Alte Kornmarkt liegt im östlichen Altstadtzentrum, in unmittelbarer Nähe zum Dom, zur Alten Kapelle, zum Herzogshof und zur Niedermünsterkirche. Hier verdichtet sich die frühe Stadt-, Pfalz- und Herrschaftsgeschichte Regensburgs auf außergewöhnliche Weise.

Der Alte Kornmarkt zählt zu den historisch prägendsten Platzanlagen der Stadt. Seine Bedeutung reicht von römischen und frühmittelalterlichen Strukturen über den agilolfingischen Herzogshof bis zur karolingischen und ottonischen Pfalz. Später entwickelte sich der Platz zu einem wichtigen Bereich herzoglicher und städtischer Nutzung.

Ein Platz mit besonderer Wirkung

Der Alte Kornmarkt besitzt eine außergewöhnliche städtebauliche Qualität. Die Platzanlage wirkt geschlossen, historisch gewachsen und zugleich großzügig. Baudenkmäler wie die Alte Kapelle, der Herzogshof, die Karmelitenkirche und die historische Platzbebauung prägen ein einzigartiges Ensemble.

Das Anwesen Alter Kornmarkt 1 befindet sich am westlichen Abschluss der nördlichen Platzbebauung und nimmt innerhalb des Ensembles eine besonders präsente Position ein. Die Denkmalschutzanalyse beschreibt das Gebäude als ehemaliges Torhaus der Pfalz mit hochromanischem Kern und späterer barocker Überformung.

Altstadtlage mit hoher Sichtbarkeit und lebendigem Umfeld

Die Lage verbindet historische Atmosphäre mit einer sehr guten innerstädtischen Frequenz. Gastronomie, Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen befinden sich ebenso im direkten Umfeld wie zahlreiche bedeutende Sehenswürdigkeiten Regensburgs.

Für die gewerblichen Nutzungen ist die Lage besonders attraktiv. Die Gastronomie profitiert von der hohen Sichtbarkeit am Platz, den vorgelagerten Freisitzflächen sowie der touristischen und innerstädtischen Frequenz. Gleichzeitig bietet die Mikrolage für die Wohnungen eine hohe Nachfragequalität, da innerstädtisches Wohnen in unmittelbarer Domnähe nur sehr begrenzt verfügbar ist.

Kurze Wege innerhalb der Altstadt

Viele zentrale Ziele sind bequem zu Fuß erreichbar. Domplatz, Maximilianstraße, Neupfarrplatz, Steinerne Brücke, Donau und Stadtamhof sowie zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und kulturelle Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die übrigen Stadtbereiche ist sehr gut. Gleichzeitig besitzt die Lage durch den historischen Platzcharakter und die besondere bauliche Umgebung eine Qualität, die sie von klassischen Innenstadtlagen deutlich abhebt.

Lagefazit und Investment

Der Standort Alter Kornmarkt 1 steht für eine der seltensten Immobilienlagen Regensburgs: historisch bedeutend, zentral, sichtbar, lebendig und von außergewöhnlicher städtebaulicher Qualität. Immobilien in dieser Mikrolage gelangen nur äußerst selten auf den Markt und besitzen besonderen Raritätscharakter.

Das Anwesen richtet sich daher nicht ausschließlich an klassische Renditekäufer. Es spricht insbesondere Bestandshalter, Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont sowie Liebhaber historischer Altstadtimmobilien an, die laufende Einnahmen mit historischer Substanz und langfristiger Wertstabilität verbinden möchten.

Der besondere Reiz liegt in der Kombination aus absoluter Altstadt- und Domplatzlage, außergewöhnlicher Baugeschichte, Gastronomie mit Freisitzflächen, frei verfügbarer Büro-/Kanzleifläche, 8 Wohnungen bzw. Appartements sowie erheblichem Mietsteigerungs- und Nutzungspotenzial.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 980.000 €. Besichtigung am Samstag, 19.09.2026 um 11:00 Uhr sowie am Sonntag, 27.09.2026 um 11:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung.

Objektnummer: 26119033a - 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