Regensburg

Reserviert - Historischer Charme auf drei Wohnebenen – außergewöhnliche Maisonettewohnung mit großem Balkon im Herzen der Regensburger Altstadt!

Objektnummer: 26119036



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119036
Wohnfläche	ca. 75 m²
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2001

Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie

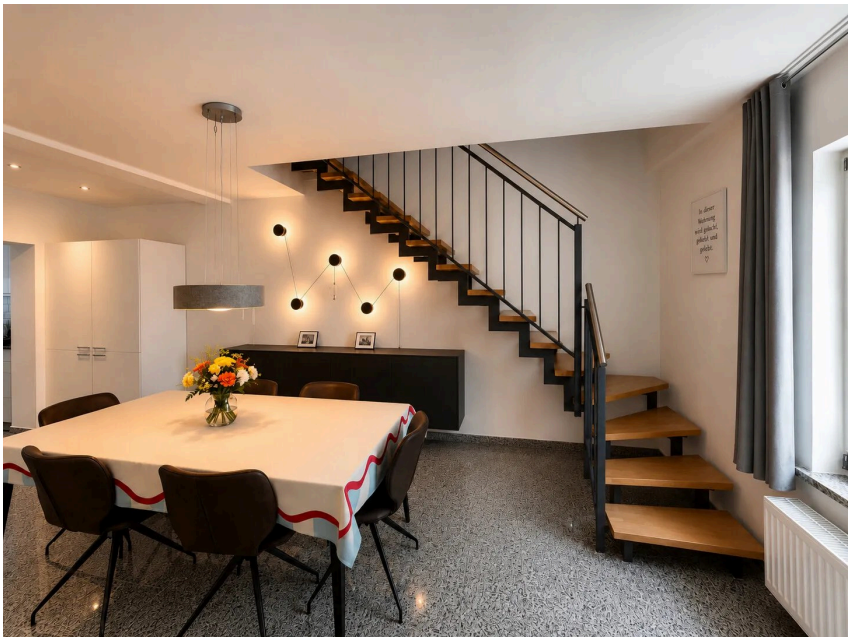




Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie

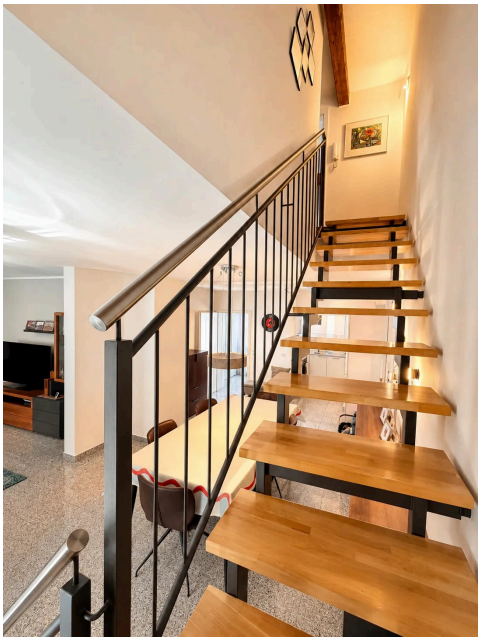




Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie

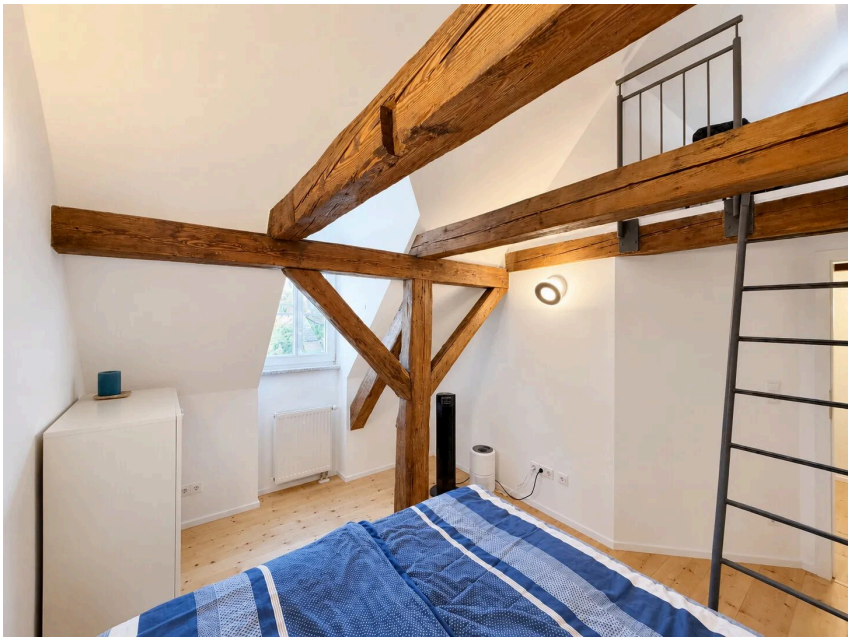




Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





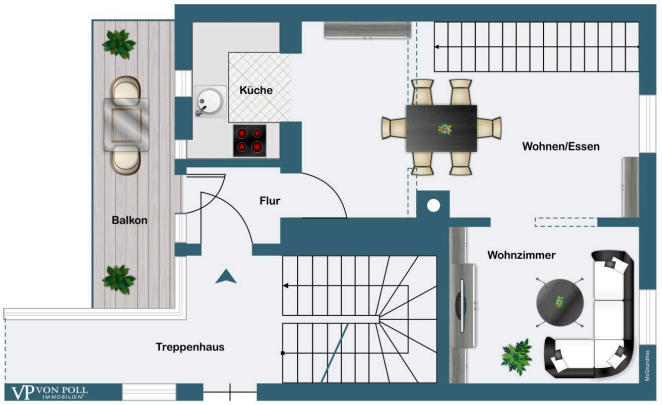
Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Die Immobilie

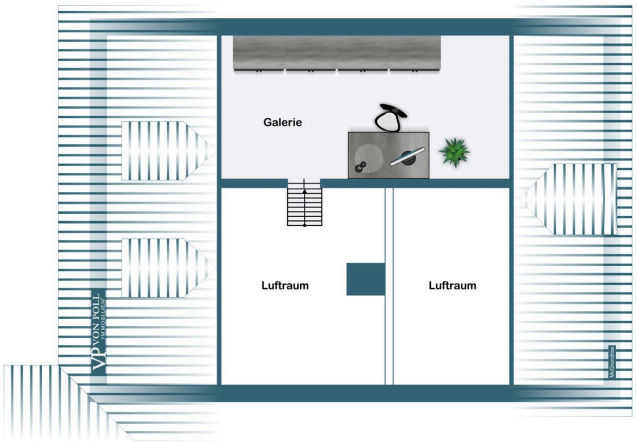


Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

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: 26119036 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Inmitten der historischen Regensburger Altstadt und dennoch angenehm ruhig gelegen, präsentiert sich diese außergewöhnliche Maisonettewohnung als ein Wohnangebot mit ganz besonderem Charakter.

Das denkmalgeschützte Altstadthaus wurde im Jahr 2001 unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes umfassend kernsaniert. Bereits das historische, sehr gepflegte Treppenhaus vermittelt einen stilvollen ersten Eindruck und unterstreicht den besonderen Charme des Anwesens. Die Wohnung selbst befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist aufgrund ihres außerordentlich gepflegten Zustands als nahezu neuwertig zu bezeichnen.

Eine absolute Besonderheit ist die Aufteilung über insgesamt drei innenliegende Wohnebenen. Diese außergewöhnliche Raumstruktur verbindet großzügiges Wohnen mit historischem Altbaucharakter und moderner Wohnqualität.

Auf der ersten Wohnebene empfängt eine geräumige Diele mit praktischem Garderobenbereich die Bewohner und Gäste. Großzügige Fenstertüren führen von hier direkt auf den weitläufigen Balkon mit schöner Aussicht. Dieser ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und stellt gerade in einer so zentralen Altstadtlage ein besonders wertvolles Ausstattungsmerkmal dar.

Der großzügige Essbereich bildet das kommunikative Zentrum dieser Wohnebene. Hier ist ausreichend Platz für einen großen Esstisch und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich die separate, offen angebundene Einbauküche. Sie ist vollständig ausgestattet und verfügt über die erforderlichen technischen Geräte.

Seitlich vom Essbereich abgesetzt liegt der gemütliche Wohnbereich. Dieser bietet ausreichend Raum für eine großzügige Couchlandschaft und einen separaten Fernsehbereich. Hochwertige Granitböden verleihen der unteren Wohnebene eine elegante und zugleich zeitlose Ausstrahlung.

Eine offen gestaltete Holztreppe mit Metallgeländer führt auf die zweite Wohnebene. Hier befinden sich der private Schlafbereich, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie das hochwertige Tageslichtbad.

Das zusätzliche Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich. Historische Sichtbalken, helle Holzböden und viel Tageslicht schaffen eine besonders wohnliche Atmosphäre.

Auch das Schlafzimmer überzeugt durch seine individuelle Dachgeschossarchitektur und das sichtbar erhaltene historische Gebälk. Von hier aus gelangt man über eine integrierte Leiter auf die zusätzliche dritte Wohnebene im Dachspitz.

Das großzügige Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein WC, einen Handtuchheizkörper sowie einen Waschmaschinenanschluss. Der Waschtisch mit Granitoberfläche, die hochwertigen Fliesen, ausgewählte Armaturen und Designleuchten sorgen für einen sehr gepflegten und exklusiven Gesamteindruck.

Die dritte Wohnebene bildet eine zusätzliche Galerie- beziehungsweise Dachspitzfläche. Dieser besondere Bereich kann beispielsweise als ruhiger Arbeitsplatz, Lesezone, Hobbyfläche, Ankleide oder ergänzender Stauraum genutzt werden.

Die Verbindung aus denkmalgeschützter Altstadtarchitektur, hochwertiger Sanierung, großzügigem Balkon und drei innenliegenden Wohnebenen macht diese Wohnung zu einem außergewöhnlichen Wohnangebot in einer der begehrtesten Lagen Regensburgs.

Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Außergewöhnliche und sehr gepflegte 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche in einem denkmalgeschützten Altstadthaus.
Das im Jahr 2001 umfassend kernsanierte Anwesen verbindet historische Architektur mit hochwertigem und modernem Wohnkomfort. Die Wohnung erstreckt sich über drei innenliegende Wohnebenen und bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine vollständig ausgestattete Einbauküche, zwei flexibel nutzbare Zimmer, ein hochwertiges Tageslichtbad sowie eine zusätzliche Galeriefläche im Dachspitz.
Besondere Highlights sind der große, zum ruhigen Innenhof ausgerichtete Balkon, das historische Sichtgebälk, die elegante offene Treppe und die außergewöhnliche Ruhe trotz der zentralen Lage mitten in der Regensburger Altstadt.
Die Wohnung und das Anwesen zeichnen sich unter anderem durch folgende Ausstattungsmerkmale aus:
* denkmalgeschütztes Altstadthaus
* umfassende Kernsanierung im Jahr 2001
* Sanierung unter Berücksichtigung der Denkmalschutzauflagen
* sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Zustand
* Wohnung im zweiten Obergeschoss
* ca. 75 m² Wohnfläche
* ca. 3,5 Zimmer
* außergewöhnliche Aufteilung über drei innenliegende Wohnebenen
* großzügiger Wohn- und Essbereich
* separater, gemütlicher Wohnzimmerbereich
* vollständig ausgestattete Einbauküche
* großer Balkon zum ruhigen Innenhof
* bodentiefe Fenstertüren zum Balkon
* hochwertiger Granitboden auf der unteren Wohnebene
* hochwertige Parkett- beziehungsweise Holzböden in den oberen Räumen
* offene Holztreppe mit Metallgeländer
* historisches Sichtgebälk im Dachgeschoss
* Schlafzimmer mit Zugang zur zusätzlichen Galerieebene
* flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
* zusätzliche Galerie- beziehungsweise Dachspitzfläche
* hochwertiges Tageslichtbad
* Badewanne und separate Dusche
* Waschtisch mit Granitoberfläche
* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
* Handtuchheizkörper
* hochwertige Armaturen
* ausgewählte Designleuchten
* integrierte Deckenstrahler

* Video-Gegensprechanlage
* erneuerte technische Installationen im Rahmen der Kernsanierung
* Sanitärverrohrung aus Edelstahl
* aufwendiger Bodenaufbau mit Gussasphalt zur Verbesserung des Schallschutzes
* historisches und sehr gepflegtes Treppenhaus
* Gaszentralheizung
* teilweise unterkellertes Anwesen
* Energieausweis aufgrund des Denkmalschutzes nicht erforderlich

Ein Energieausweis ist für diese Immobilie nicht erforderlich, da es sich bei dem Gebäude um ein geschütztes Einzeldenkmal handelt und hierfür nach dem Gebäudeenergiegesetz keine entsprechende Vorlagepflicht besteht.

Objektnummer: 26119036 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich inmitten der historischen Altstadt von Regensburg.

Und zählt zu den besonders charmanten und angenehm ruhigen Wohnlagen innerhalb der Altstadt. Sie verbindet die unmittelbare Nähe zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Lebens mit einem geschützten und wohnlichen Umfeld. Trotz der äußerst zentralen Lage ist die Wohnung aufgrund ihrer Ausrichtung und der Lage innerhalb angenehm ruhig.

Die Regensburger Altstadt gehört zum UNESCO-Welterbe und ist geprägt von historischen Gebäuden, kleinen Gassen, attraktiven Plätzen sowie einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität. Cafés, Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte, kulturelle Einrichtungen und zahlreiche Sehenswürdigkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Auch die Donau, der Neupfarrplatz, der Dom St. Peter, der Haidplatz und die weiteren historischen Plätze der Altstadt liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die das urbane Leben schätzen und dennoch nicht auf Ruhe, Wohnqualität und eine besondere historische Atmosphäre verzichten möchten.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der zentralen Altstadtlage ausgezeichnet.

Mehrere Buslinien des Regensburger Stadtverkehrs sind in kurzer Entfernung erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile. Der Hauptbahnhof ist sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Auch mit dem Fahrrad lassen sich die Universität, das Universitätsklinikum, der Stadtwesten sowie die übrigen Stadtteile schnell und bequem erreichen.

Für den überregionalen Verkehr besteht über die nahe gelegenen Hauptverkehrsachsen eine gute Anbindung an die Autobahnen A3 und A93. Dadurch sind auch die umliegenden Städte und Regionen komfortabel erreichbar.

Sämtliche wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass im Alltag vielfach auf ein Fahrzeug verzichtet werden kann.

Objektnummer: 26119036 - 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