Regensburg

Repräsentative Ladenfläche in absoluter 1A-Lage – markante Eckposition im Herzen Regensburgs

Objektnummer: 26119043



MIETPREIS: 10.500 EUR

Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119043

Mietpreis	10.500 EUR
Nebenkosten	600 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Gesamtfläche	ca. 253 m²
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 359 m²
Vermietbare Fläche	ca. 359 m²

Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

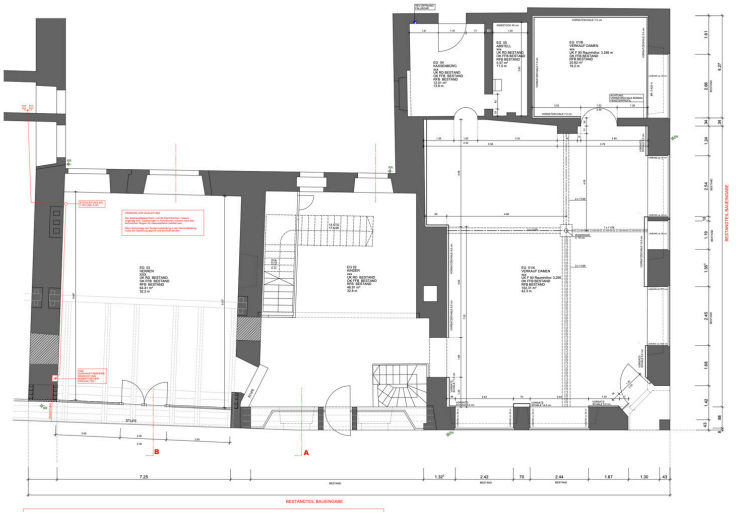
Die Immobilie

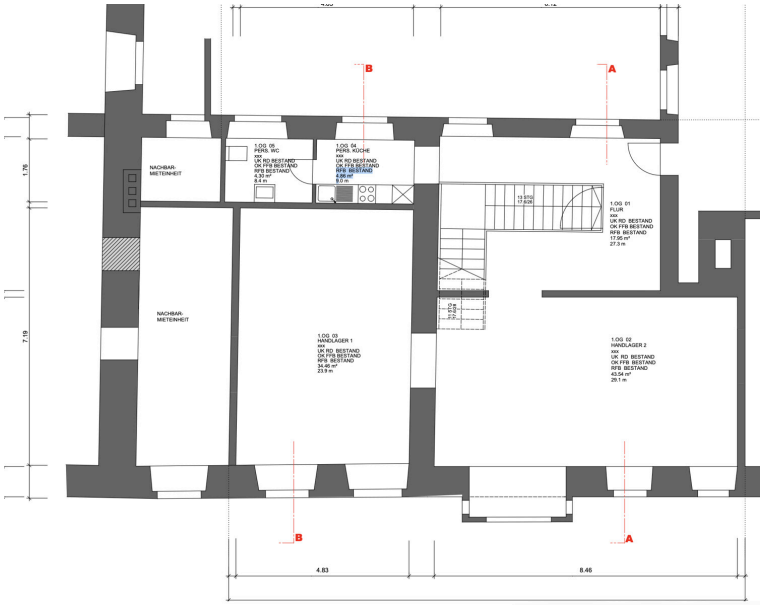




Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

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: 26119043 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und frequenzstärksten Einkaufslagen der Regensburger Altstadt präsentiert sich diese außergewöhnliche Einzelhandelsfläche in markanter Ecklage zwischen Gesandtenstraße und Unterer Bachgasse.

Nur wenige Schritte vom Neupfarrplatz entfernt verbindet die Immobilie eine hervorragende Sichtbarkeit mit einer großzügigen Verkaufsfläche, langen Schaufensterfronten und mehreren Zugangsmöglichkeiten. Damit bietet sie ausgezeichnete Voraussetzungen für hochwertige Einzelhandels-, Marken- und Filialkonzepte.

Die derzeit zusammenhängende Verkaufsfläche umfasst rund 253 m² und überzeugt durch ihre offene, sehr gut nutzbare Raumstruktur. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten gleichzeitig hervorragende Präsentations- und Werbemöglichkeiten zur stark frequentierten Fußgängerzone.

Ein besonderer Vorteil liegt in der außergewöhnlichen Flexibilität der Fläche: Nach derzeitiger Planung erscheint auch eine Aufteilung in zwei eigenständig nutzbare Ladeneinheiten grundsätzlich denkbar.

So könnte beispielsweise ein besonders attraktives Eckladengeschäft mit rund 140 m² entstehen. Ergänzend wäre eine weitere, separat nutzbare Ladenfläche mit rund 113 m² entlang der Straßenfront möglich. Die endgültige Aufteilung und Flächenzuordnung bleibt einer technischen beziehungsweise baulichen Prüfung und Abstimmung vorbehalten.

Damit eröffnet sich die Möglichkeit, sowohl ein größeres, zusammenhängendes Retail-Konzept als auch zwei eigenständige Ladenkonzepte an diesem außergewöhnlichen Standort zu realisieren.

Eine Lage mit höchster Sichtbarkeit

Die Gesandtenstraße zählt zu den etablierten Haupteinkaufsachsen der Regensburger Altstadt und verbindet den Neupfarrplatz mit weiteren zentralen Bereichen der historischen Innenstadt.

Die direkte Umgebung ist geprägt von Einzelhandel, Gastronomie, bekannten Marken und zahlreichen frequenzstarken Konzepten. Einheimische, Beschäftigte der Innenstadt und die hohe Zahl an Besuchern und Touristen sorgen über den gesamten Tag hinweg für eine kontinuierliche Passantenfrequenz.

Gerade die markante Ecklage des Ladengeschäfts schafft dabei eine außergewöhnlich hohe Präsenz im Straßenbild.

Die großzügigen Schaufensterflächen ermöglichen eine aufmerksamkeitsstarke Waren- und Markeninszenierung und verleihen dem Standort eine ausgesprochen repräsentative Außenwirkung.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die Verkaufsfläche eignet sich insbesondere für:

* hochwertigen Einzelhandel
* Marken- und Filialkonzepte
* Mode und Accessoires
* Lifestyle- und Designkonzepte
* Showrooms
* beratungsintensive Verkaufsangebote
* weitere repräsentative Innenstadt- und Retailkonzepte

Durch mehrere Zugänge und die großzügige Raumstruktur sind unterschiedliche Flächenkonzepte realisierbar.

Neben einer Nutzung als große zusammenhängende Einzelhandelsfläche ist nach entsprechender technischer und baulicher Prüfung auch eine Teilung in zwei eigenständige Ladeneinheiten grundsätzlich vorstellbar.

Zusätzliche Büro-, Lager- und Funktionsflächen

Ergänzend zu den Verkaufsflächen stehen im Obergeschoss weitere rund 105 m² Neben-, Lager- und Funktionsflächen zur Verfügung.

Diese eignen sich hervorragend als:

* Büro- und Verwaltungsräume
* Personalbereiche
* Lagerflächen
* Sozial- und Nebenräume
* weitere betriebliche Funktionsflächen

Gerade für professionelle Einzelhandelsunternehmen bietet die räumliche Trennung zwischen repräsentativer Verkaufsfläche und den internen Funktionsbereichen einen erheblichen praktischen Vorteil.

Ausstattung und Details

* absolute 1A-Einkaufslage in der Regensburger Altstadt
* unmittelbare Nähe zum Neupfarrplatz
* markante und hervorragend wahrnehmbare Ecklage
* ca. 253 m² derzeit zusammenhängende Verkaufsfläche

* ca. 359 m² vermietbare Gesamtfläche
* ca. 105 m² zusätzliche Neben-, Lager- und Funktionsflächen
* außergewöhnlich lange Schaufensterfronten
* ca. 15 Meter Schaufensterfläche
* mehrere Ladeneingänge
* sehr gute natürliche Belichtung
* großzügige und flexibel nutzbare Verkaufsflächen
* Fliesenboden
* zusätzliche Büro- und Personalräume im Obergeschoss
* massive Bauweise
* unterkellert
* nach technischer und baulicher Prüfung gegebenenfalls Aufteilung in zwei eigenständige Ladeneinheiten möglich
* mögliche Eckladenfläche ca. 140 m²
* mögliche weitere Ladenfläche entlang der Straßenfront ca. 113 m²
* attraktive Voraussetzungen für hochwertige Retail-, Marken- und Filialkonzepte

Seltene Gelegenheit in der Regensburger Innenstadt

Ladenflächen dieser Größenordnung, Sichtbarkeit und Flexibilität sind in den etablierten Einkaufslagen der Regensburger Altstadt nur äußerst selten verfügbar.

Die Verbindung aus markanter Ecklage, hoher Passantenfrequenz, großzügigen Schaufensterfronten und der Möglichkeit, die Fläche je nach Nutzungskonzept vollständig oder gegebenenfalls auch geteilt anzumieten, macht dieses Objekt zu einer außergewöhnlich interessanten Adresse für anspruchsvolle Einzelhandelskonzepte.

Flexible Erweiterungsmöglichkeit
Ein besonderer Vorteil dieser Ladeneinheit liegt in der zusätzlichen Flächenflexibilität: Bei entsprechendem Bedarf besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die ca. 113,32 m² große Ladenfläche mit der angrenzenden repräsentativen Eckladeneinheit von ca. 140,51 m² zu verbinden. Dadurch kann eine zusammenhängende Einzelhandelsfläche von insgesamt ca. 253,83 m² geschaffen werden.

Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Attraktives Ladengeschäft in absoluter 1a-Einkaufslage der Regensburger Altstadt, in direkter Nähe zum Neupfarrplatz und zur Gesandtenstraße. Die Einheit befindet sich in hochfrequentierter Ecklage und überzeugt durch großzügige Verkaufsflächen, lange Schaufensterfronten und mehrere Eingänge. Hervorragende Sichtbarkeit und optimale Voraussetzungen für professionelle Einzelhandels- und Markenkonzepte.
Flächen
Verkaufsfläche ca. 253 m²
Vermietbare Gesamtfläche ca. 359 m²
Neben- / Lager- / Funktionsflächen ca. 105 m²
Die Erdgeschossfläche umfasst laut vorliegendem Werkplan insgesamt ca. 253 m². Nach entsprechender technischer und baulicher Prüfung erscheint eine Aufteilung in zwei Ladeneinheiten mit ca. 140 m² und ca. 113 m² grundsätzlich möglich.
Ausstattung
– Ecklage in etablierter 1a-Einkaufslage
– ca. 15 m Schaufensterfront mit sehr guter Werbewirksamkeit
– mehrere Ladeneingänge
– flexible und funktionale Raumaufteilung
– Fliesenboden
– massive Bauweise
– zusätzliche Lager- und Nebenflächen
– weitere Räumlichkeiten im Obergeschoss (z. B. Büro / Personal)
– Doppelverglasung
– unterkellert
Hinweis zur Außenaufnahme: Zur besseren Erkennbarkeit der Ladenfront wurden Passanten mittels KI entfernt. Die Immobilie und das bauliche Umfeld sind ansonsten unverändert dargestellt.

Objektnummer: 26119043 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

„Passantenfrequenz 2025: Gesandtenstraße ca. 89.000–91.000 Besucher/Woche | Untere Bachgasse ca. 54.000 Besucher/Woche – Quelle: Frequenz- und Einzugsgebietsanalyse Altstadt Regensburg, GMA/Stadt Regensburg 2026."

Absolute 1A-Lage an der Schnittstelle zweier hochfrequentierter Einkaufsachsen

Das Ladengeschäft befindet sich in einer der prominentesten und etabliertesten Einzelhandelslagen der Regensburger Altstadt – unmittelbar im Bereich Gesandtenstraße / Untere Bachgasse und nur wenige Schritte vom Neupfarrplatz entfernt.

Die besondere Qualität dieses Standortes liegt dabei nicht allein in seiner zentralen Innenstadtlage, sondern vor allem in der außergewöhnlich starken Passantenfrequenz und der markanten Eckposition an zwei wichtigen innerstädtischen Laufwegen.

Die aktuelle Frequenz- und Einzugsgebietsanalyse für die Regensburger Altstadt, die im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg erstellt wurde, bestätigt eindrucksvoll die hohe Standortqualität.

Für das Jahr 2025 wurden entlang der Gesandtenstraße durchschnittliche Passantenfrequenzen von rund 89.000 bis über 91.000 Personen pro Woche ermittelt. Auch die unmittelbar angrenzende Untere Bachgasse weist mit rund 54.000 Passanten pro Woche eine beachtliche Frequenz auf.

Das Ladengeschäft profitiert damit in außergewöhnlicher Weise von den Kunden- und Passantenströmen zweier etablierter Einkaufsstraßen. Gerade die Ecklage ermöglicht eine hervorragende Wahrnehmbarkeit aus unterschiedlichen Laufrichtungen und bietet ideale Voraussetzungen für eine aufmerksamkeitsstarke Präsentation von Marken, Produkten und Verkaufskonzepten.

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Neupfarrplatz, einer der bedeutendsten innerstädtischen Frequenz- und Besucherschwerpunkte Regensburgs. Gemeinsam mit der Gesandtenstraße bildet dieser Bereich einen der zentralen Einzelhandels- und Aufenthaltsräume der historischen Altstadt.

Die Kombination aus hoher Passantenfrequenz, ausgeprägter Sichtbarkeit, großzügigen Schaufensterflächen und mehreren Laufrichtungen macht diese Lage zu einer außergewöhnlich attraktiven Adresse für anspruchsvolle Einzelhandels-, Marken- und Filialkonzepte.

Hinzu kommt die besondere Anziehungskraft der Regensburger Altstadt selbst: Neben der lokalen Bevölkerung sorgen zahlreiche Berufstätige, Tagesbesucher und Touristen für eine über den gesamten Tag verteilte Kundenfrequenz.

Eine Einzelhandelsfläche an dieser Schnittstelle von Gesandtenstraße und Unterer Bachgasse bietet damit Voraussetzungen, die innerhalb der Regensburger Innenstadt nur äußerst selten verfügbar sind.

Objektnummer: 26119043 - 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