Regensburg

Repräsentative Ladenfläche in absoluter 1A-Lage im Herzen Regensburgs

Objektnummer: 26119043b



MIETPREIS: 4.400 EUR

Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119043b

Mietpreis	4.400 EUR
Nebenkosten	350 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Gesamtfläche	ca. 113 m²
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 113 m²
Vermietbare Fläche	ca. 113 m²

Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Die Immobilie





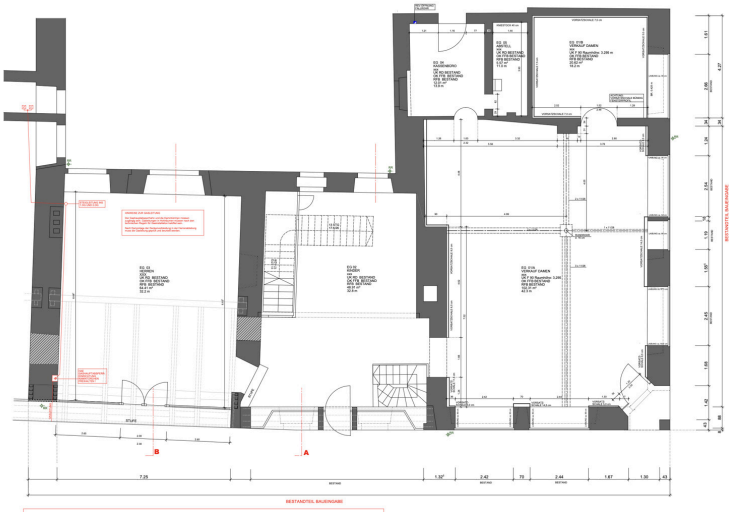
Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

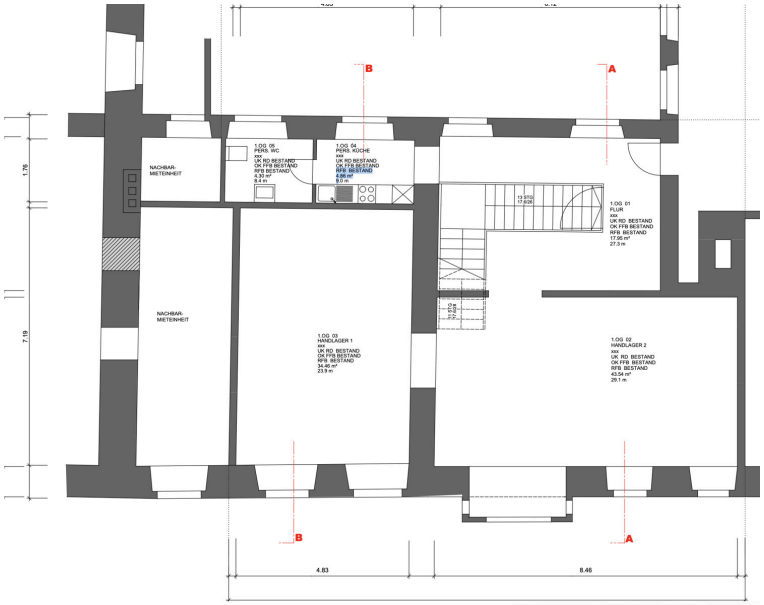
Die Immobilie



Objektnummer: 26119043b - 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: 26119043b - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten und frequenzstärksten Einkaufslagen der Regensburger Altstadt präsentiert sich diese attraktive Einzelhandelsfläche in unmittelbarer Nähe zur Gesandtenstraße und zum Neupfarrplatz.

Die Ladenfläche befindet sich in einem etablierten innerstädtischen Einzelhandelsumfeld und verbindet eine hervorragende Sichtbarkeit mit großzügigen Schaufensterflächen und einer sehr gut nutzbaren Raumstruktur. Damit bietet sie ausgezeichnete Voraussetzungen für hochwertige Einzelhandels-, Marken- und Filialkonzepte.

Die künftig eigenständig nutzbare Ladeneinheit umfasst insgesamt ca. 113,32 m² und setzt sich nach dem derzeitigen Planungsstand aus zwei miteinander verbundenen Verkaufsbereichen mit ca. 64,41 m² und ca. 48,91 m² zusammen.

Durch die Verbindung der beiden Bereiche entsteht eine großzügige und vielseitig nutzbare Einzelhandelsfläche. Die Raumstruktur ermöglicht unterschiedliche Verkaufs-, Präsentations- und Gestaltungskonzepte und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, einzelne Sortiments- oder Funktionsbereiche räumlich voneinander zu differenzieren.

Großzügige Fenster- und Schaufensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen attraktive Präsentationsmöglichkeiten zur Innenstadtlage.

Eine Lage mit hoher Kundenfrequenz

Die unmittelbare Umgebung zählt zu den etablierten Einkaufsbereichen der Regensburger Altstadt. Die Gesandtenstraße bildet eine der wichtigen Haupteinkaufsachsen und verbindet den nur wenige Schritte entfernten Neupfarrplatz mit weiteren zentralen Bereichen der historischen Innenstadt.

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

Die großzügigen Schaufensterflächen ermöglichen eine aufmerksamkeitsstarke Waren- und Markenpräsentation und verleihen dem Ladengeschäft eine sehr gute Außenwirkung.

Flexible Nutzungsmöglichkeiten

Die Ladenfläche eignet sich insbesondere für:

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

Die beiden miteinander verbundenen Flächenbereiche ermöglichen dabei eine flexible Organisation des Ladengeschäfts. So lassen sich beispielsweise unterschiedliche Produktgruppen, Präsentationsbereiche oder Verkaufszonen innerhalb einer gemeinsamen Einheit sehr gut strukturieren.

Seltene Gelegenheit in zentraler Altstadtlage

Ladenflächen dieser Größenordnung in einer derart zentralen und etablierten Einkaufslage sind in der Regensburger Altstadt nur selten verfügbar.

Die Kombination aus einer Gesamtfläche von ca. 113,32 m², großzügigen Schaufensterflächen, flexibler Raumstruktur und unmittelbarer Nähe zu Gesandtenstraße und Neupfarrplatz macht diese Einheit zu einer ausgesprochen interessanten Adresse für anspruchsvolle Einzelhandels- und Markenkonzepte.

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.

Somit eignet sich das Angebot sowohl für Interessenten, die eine kompakte Ladenfläche in erstklassiger Innenstadtlage suchen, als auch für größere Einzelhandels-, Marken- oder Filialkonzepte mit entsprechend höherem Flächenbedarf. Die konkrete Zusammenlegung erfolgt vorbehaltlich der technischen und baulichen Umsetzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung und Details
Attraktives Ladengeschäft in absoluter 1A-Einkaufslage der Regensburger Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Neupfarrplatz und zur Gesandtenstraße. Die Einheit überzeugt durch eine großzügige Ladenfläche, attraktive Schaufensterbereiche und eine flexibel nutzbare Raumstruktur. Sehr gute Voraussetzungen für professionelle Einzelhandels-, Marken- und Filialkonzepte.
Flächen
Gesamtfläche ca. 113,32 m²
Davon nach aktuellem Planungsstand:
* Verkaufsbereich EG 03 ca. 64,41 m²
* Verkaufsbereich EG 02 ca. 48,91 m²
Die beiden Bereiche werden zu einer gemeinsamen, eigenständig nutzbaren Ladeneinheit verbunden.
Ausstattung
* absolute 1A-Einkaufslage in der Regensburger Altstadt
* unmittelbare Nähe zum Neupfarrplatz und zur Gesandtenstraße
* ca. 113,32 m² Ladenfläche im Erdgeschoss
* zwei miteinander verbundene großzügige Verkaufsbereiche
* attraktive Schaufensterflächen
* sehr gute Sichtbarkeit
* flexible und funktionale Raumstruktur
* unterschiedliche Verkaufs- und Präsentationszonen realisierbar
* sehr gute natürliche Belichtung
* Fliesenboden
* massive Bauweise
* Doppelverglasung
* attraktive Voraussetzungen für hochwertige Retail-, Marken- und Filialkonzepte
Hinweis zur Außenaufnahme: Zur besseren Erkennbarkeit der Ladenfront wurden Passanten mittels KI entfernt. Die Immobilie und das bauliche Umfeld sind ansonsten unverändert dargestellt.

Objektnummer: 26119043b - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Absolute 1A-Lage in einem der frequenzstärksten Einkaufsbereiche der Regensburger Altstadt

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

Die besondere Qualität dieses Standortes liegt in der Verbindung aus zentraler Innenstadtlage, hoher Passantenfrequenz und einem gewachsenen Einzelhandelsumfeld.

Die aktuelle Frequenz- und Einzugsgebietsanalyse für die Regensburger Altstadt, die im Auftrag des Amtes für Stadtentwicklung der Stadt Regensburg erstellt wurde, bestätigt 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. 26119043a_lang_expose.pdf

Die Ladenfläche profitiert damit von den Kunden- und Passantenströmen zweier etablierter Einkaufsstraßen sowie von der unmittelbaren Nähe zum Neupfarrplatz.

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.

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.

Die Verbindung aus zentraler Lage, hoher Passantenfrequenz, attraktiven Schaufensterflächen und einer flexibel nutzbaren Ladenfläche von ca. 113,32 m² schafft hervorragende Voraussetzungen für hochwertige Einzelhandels-, Marken- und Filialkonzepte.

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.

Somit eignet sich das Angebot sowohl für Interessenten, die eine kompakte Ladenfläche in erstklassiger Innenstadtlage suchen, als auch für größere Einzelhandels-, Marken- oder Filialkonzepte mit entsprechend höherem Flächenbedarf. Die konkrete Zusammenlegung erfolgt vorbehaltlich der technischen und baulichen Umsetzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26119043b - 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