Regensburg

Besonders ruhig wohnen – freistehendes Haus direkt an einer Kleingartenanlage

Objektnummer: 26119045



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170.81 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

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

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119045
Wohnfläche	ca. 170.81 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	265.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.02.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	334.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1953

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

Grundrisse



Historischer Planstand 1971 · farblich aufbereitet · nicht maßstabsgetreu



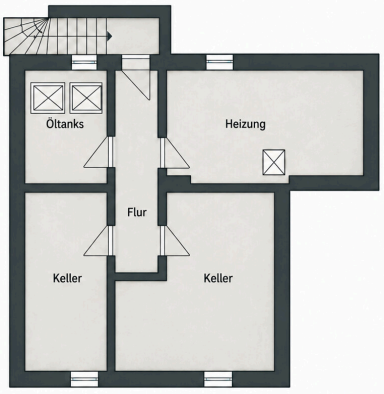
Farbaufbereitung nach historischem Bestandsplan · nicht maßstabsgetreu



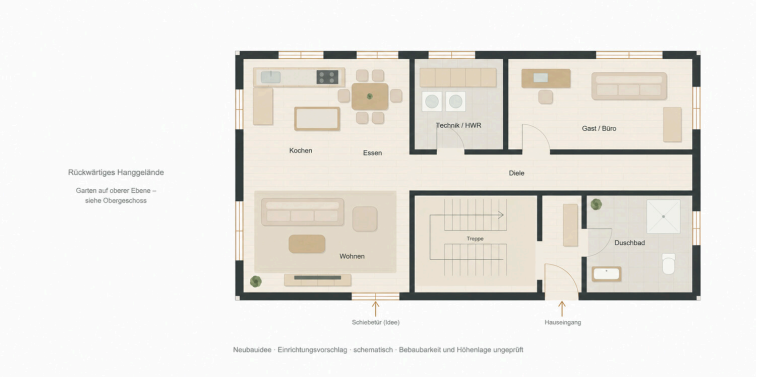
Einrichtungsvorschlag · nach historischem Plan 1971 · nicht maßstabsgetreu



Einrichtungsvorschlag · nach undatierter Flächenskizze · nicht maßstabsgetreu
Türen und Fenster in der Vorlage nicht vollständig dokumentiert



Schematische Darstellung nach Eigentümerangaben
Aufteilung annähernd · nicht vermessen · kein Genehmigungsplan





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: 26119045 - 93053 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Regensburger Anwohnerstraße steht dieses freistehende Haus auf einem rund 500 m² großen Grundstück. Direkt hinter dem Garten beginnt eine Kleingartenanlage. Die vorhandene Flächenaufstellung weist vorläufig rund 171 m² Wohnfläche aus. Die Bauarchivunterlagen führen drei Wohnungen auf.

Von der Straße fällt der Blick auf die Giebelfassade. Seitlich führen gepflasterte Wege zu den Eingängen von Vorder- und Hinterhaus. Am Haus bietet sich ein Platz für einen Tisch im Freien an. Erst im hinteren Garten steigt das Gelände an. Seit dem Rückschnitt lässt sich gut erkennen, wo ein Sitzplatz am Haus und bepflanzte Bereiche am Hang ihren Platz finden könnten.

Das Haus steht leer und ist umfassend sanierungsbedürftig. Die unterschiedlichen Ausbaustände sind in den Innenräumen sichtbar. Für die eigene Planung stehen ein Gutachten zum Gebäudezustand, ein damaliges Sanierungsangebot und das Schreiben der Stadt aus dem Jahr 2021 zur Einsicht zur Verfügung.

Wer den Bestand neu ordnen möchte, kann eine Nutzung als großzügiges Zuhause oder für mehrere Haushalte prüfen. Die gekennzeichneten Visualisierungen zeigen Ideen für eine Sanierung, den Garten und einen möglichen Neubau. Die bauliche Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit sind offen.

Der Verkauf erfolgt im transparenten, zweistufigen Bieterverfahren. Das Mindestgebot beträgt 265.000 €. Besichtigungen finden am Sonntag, 22. November 2026, und am Samstag, 28. November 2026, jeweils um 11 Uhr statt. Bitte melden Sie sich für Ihren Wunschtermin an.

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

Ausstattung und Details

• Freistehendes Haus mit drei Wohnungen laut Bauarchivunterlagen
• Baujahr 1969 laut ergänzendem Nachweis
• Grundstück ca. 500 m²
• Wohnfläche vorläufig ca. 170,81 m² laut handschriftlicher Flächenaufstellung. Ein abschließend geprüfter aktueller Wohnflächennachweis steht aus.
• Hauptgebäude mit rückwärtigen Anbauten, teilweise unterkellert
• Gepflasterte Zugänge und freigeschnittener Garten mit rückwärtigem Hang
• Leerstand und erheblicher Sanierungsbedarf
• Ältere Sanitärausstattung, unterschiedliche Bodenbeläge. Teile der Küchenausstattung wurden bereits entfernt.

Der Verkauf erfolgt im transparenten, zweistufigen Bieterverfahren. Das Mindestgebot beträgt 265.000 €. Besichtigungen finden am Sonntag, 22. November 2026, und am Samstag, 28. November 2026, jeweils um 11 Uhr statt. Bitte melden Sie sich für Ihren Wunschtermin an.

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

Alles zum Standort

Das Haus liegt an einer wenig befahrenen Anwohnerstraße in einem gewachsenen Regensburger Wohngebiet. Vorne prägen einzelne Wohnhäuser und private Gärten das Straßenbild. Hinter dem Grundstück schließen unmittelbar die Parzellen einer Kleingartenanlage an. Besonders vom rückwärtigen Garten aus lässt sich diese ruhige Seite des Viertels erleben.

Für den täglichen Einkauf bietet sich unter anderem der REWE-Markt in der Von-Seeckt-Straße an. Die nahe Haltestelle Friesenstraße bindet das Viertel an das Stadtbusnetz an. Am Regensburger Hauptbahnhof bestehen Anschlüsse an den Regional- und Fernverkehr.

Der Verkauf erfolgt im transparenten, zweistufigen Bieterverfahren. Das Mindestgebot beträgt 265.000 €. Besichtigungen finden am Sonntag, 22. November 2026, und am Samstag, 28. November 2026, jeweils um 11 Uhr statt. Bitte melden Sie sich für Ihren Wunschtermin an.

Objektnummer: 26119045 - 93053 Regensburg

Sonstige Angaben

Die Innen- und Außenaufnahmen wurden in Belichtung und Perspektive bearbeitet. Einzelne Rollläden wurden virtuell geöffnet und lose Gegenstände digital entfernt. Virtuelle Aufräumarbeiten sind in den Bildtiteln gekennzeichnet.

Die historischen Pläne geben den damaligen Planstand wieder. Der Kellerplan des Anbaus zeigt die ungefähre Aufteilung nach Angaben des Eigentümers. Abweichungen vom heutigen Bestand sind möglich. Die KI-Visualisierungen zur Renovierung, Gartengestaltung und Neubauidee sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Für die Neubauidee sind Bebaubarkeit und Genehmigungsfähigkeit ungeprüft.

Der Verkauf erfolgt im transparenten, zweistufigen Bieterverfahren. Das Mindestgebot beträgt 265.000 €.

Objektnummer: 26119045 - 93053 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