

Regensburg

# Luxuswohnung im Inneren Osten: Stilvolles, energieeffizientes Wohnen mit großem Garten und Wintergarten in charmanter Stadtvilla!

Objektnummer: 24119022



KAUFPREIS: 1.425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 335 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

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

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24119022	Kaufpreis	1.425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2024
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	8	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Garage, 35000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	15.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.07.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie





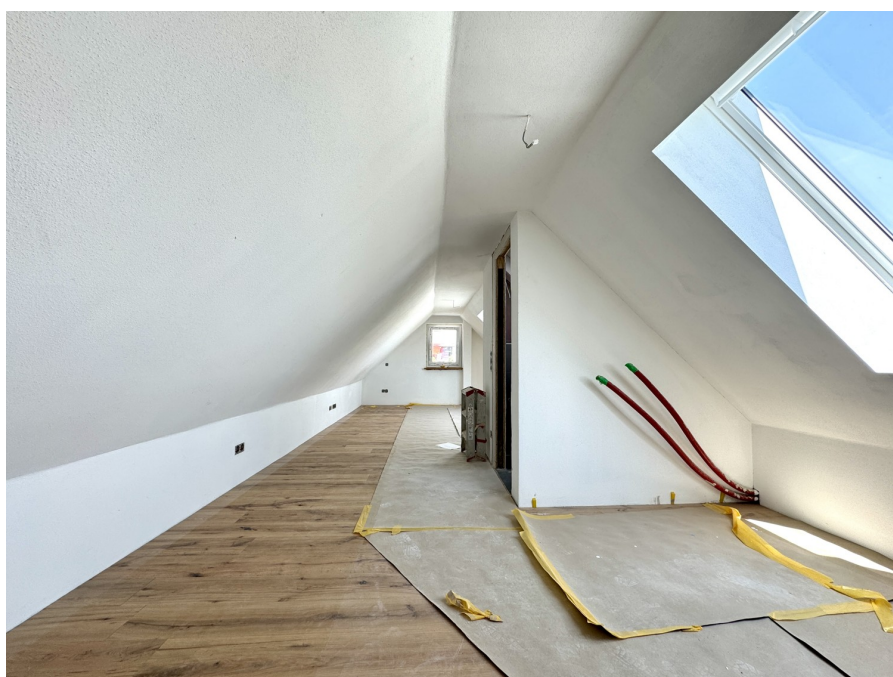
Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



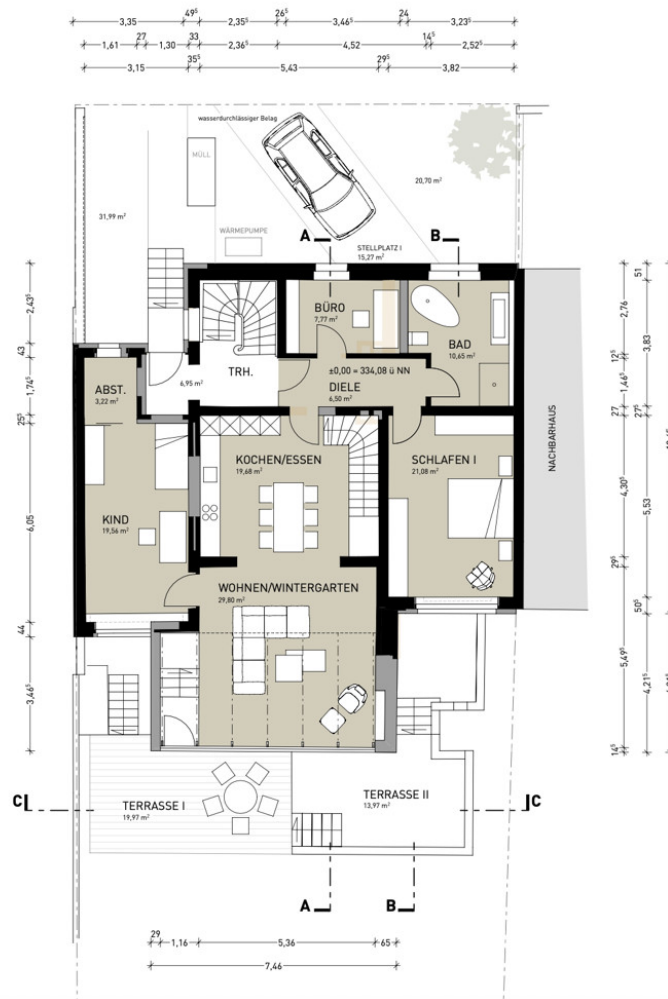
Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

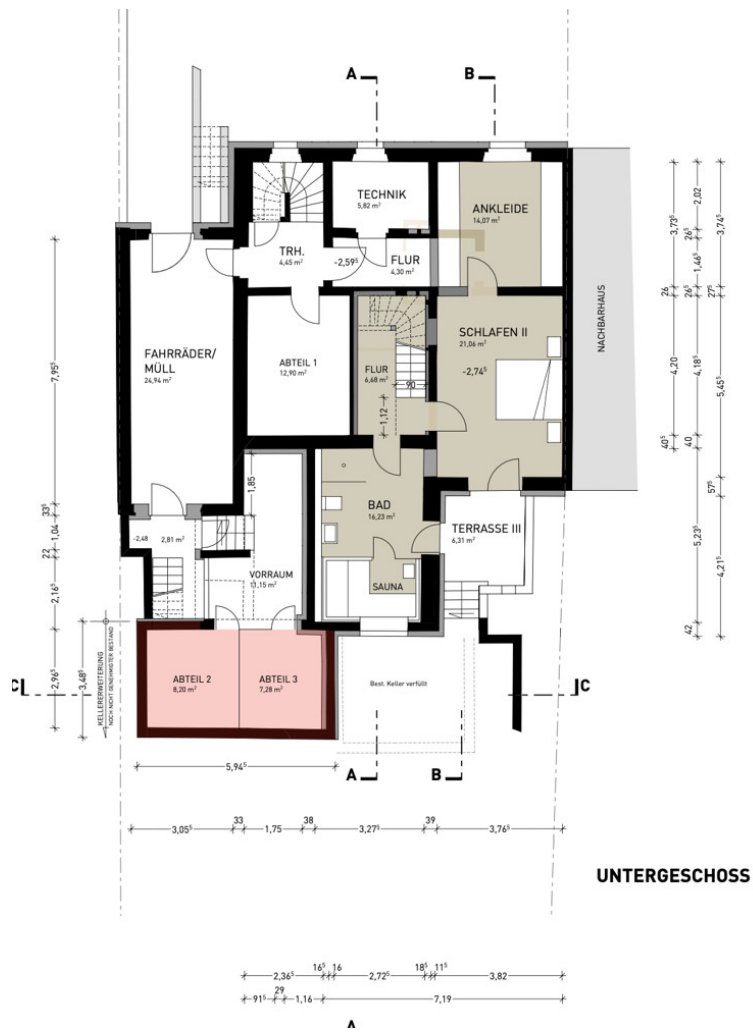
## Die Immobilie



Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

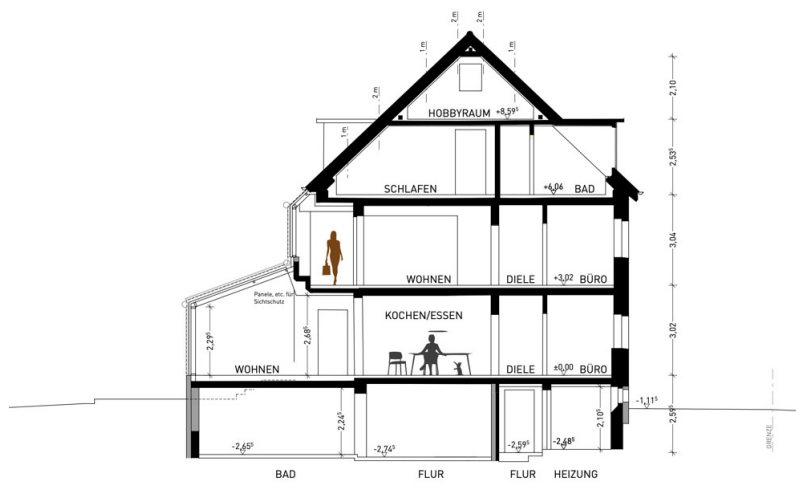
# Grundrisse



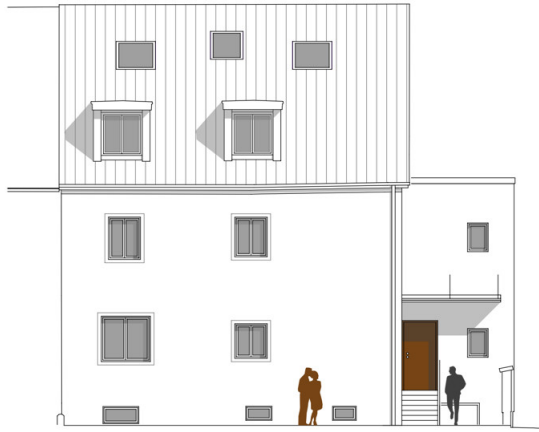
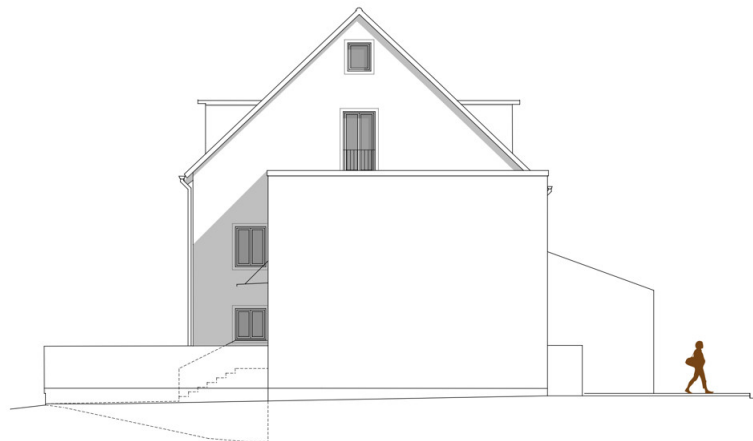




ANSICHT SÜDEN  
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A

**ANSICHT** NORDEN**ANSICHT** WESTEN

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: 24119022 - 93055 Regensburg

## Ein erster Eindruck

Sind Sie auf der Suche nach einer einzigartigen Immobilien-Rarität mit stilvollem Charakter? Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot verzaubern! Diese vollständig modernisierte und kernsanierte Stadtvilla besticht durch ihre begehrte und sehr ruhige Wohnlage im Inneren Osten von Regensburg, eingebettet in ein großzügiges Gartengrundstück. Die energetische Modernisierung mit einer Luft-Wärme-Pumpe sorgt für ausgezeichnete Energiewerte der Klasse A+, vergleichbar mit einem KfW40-Haus. Die sehr große Eigentumswohnung bietet eine Wohnfläche von über 190 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Wohnetagen, und ist eine herrschaftliche Residenz für die ganze Familie. Beim Betreten des Anwesens empfängt Sie ein schöner Vorhof, der Platz für einen Außenstellplatz bietet. Die massive Haustür öffnet sich zu einem einladenden Entree mit reichlich Platz. Das großzügige Treppenhaus, ausgestattet mit einer Echtholztreppe und einem hochwertigen Holzgeländer, verbindet harmonisch die verschiedenen Etagen. Nachdem Sie diese Bereiche durchschritten haben, gelangen Sie in die luxuriöse Wohnung im Erdgeschoss, welche das Herzstück des Hauses bildet: In der Wohnung führt ein langer Flur zu allen Räumlichkeiten und dem großzügigen offenen Wohn- und Essbereich. Dieser überzeugt nicht nur mit seinem überdurchschnittlich großen Raumangebot, welches genügend Platz für eine große Couchlandschaft bietet, sondern schafft durch den großen Design-Wintergarten mit Blick in das grüne sehr große Gartenidyll über einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Von hier ist auch der Zugang zu einer großen Südterrasse gegeben, die zu fröhlichen Grillabenden oder einfach nur zum Sonnen einlädt. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die gepflegte Gartenfläche, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet und nicht nur im Sommer zum Entspannen einlädt: Nutzen Sie einen gemütlichen Lounge-Bereich mit Hollywoodschaukel, eine Grill- und Eventterrasse, genießen Sie die Ruhe oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt. Eine mögliche offene Wohnküche bietet Raum für individuelle Gestaltung und kulinarische Kreationen und fügt sich mit einer individuellen Einbauküche optimal in das Gesamtbild der einladenden Wohnbereiche ein. Hier kann jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Der große Essbereich ist ebenfalls beeindruckend: Er bietet viel Platz für einen großen Esstisch, der den Mittelpunkt des Raumes bildet und an dem die ganze Familie ihren Platz findet. Hier können Sie gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Von den insgesamt zwei Badezimmern befindet sich auf dieser Wohnebene das großzügige und moderne Tageslichtbad, welches keine Wünsche offenlässt: Es bietet nicht nur zwei Waschbecken und eine praktische große Glasdusche, sondern verfügt auch über eine gemütliche große Eckbadewanne, in der Sie nach einem langen



Arbeitstag stets Ruhe und Entspannung finden. Auch hier kann der neue Eigentümer noch seine Ausstattungswünsche mitteilen. Im Untergeschoss bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Raumaufteilung, wodurch eine eigenständige 1,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigener Wohnungstüre und mit großem Badezimmer, eigenem Terrassenbereich und Gartenzugang entstehen kann. Aktuell ist auch bereits ein Zugang über eine elegante Holzterrasse vom Wohn-Essbereich im Erdgeschoss gegeben, wodurch der untere Wohnbereich als Wellnessbereich mit Sauna oder eigenem Gästebereich genutzt werden kann.

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Ausstattung und Details

- sehr begehrte und ruhige Wohnlage im Inneren Osten von Regensburg
  - energieeffiziente Bauweise gemäß KfW40-Standard mit A+ Energiewerten und Photovoltaikanlage
  - vollständige Kernsanierung im Jahr 2024
  - eigenständige Wohnung mit großzügigem Wintergarten und verschiedene Terrassenbereiche
  - sehr großer Design-Wintergarten
  - überdimensioniertes und ruhiges Gartengrundstück (ca. 335 m<sup>2</sup>) im Sondernutzungsrecht
  - Stellplatz in der Parkgarage vorhanden (35.000 Euro)
  - hochwertige Ausstattungsmerkmale
  - Fußbodenheizung
  - Individueller Innenausbau möglich
  - Provisionsfrei
  - Wohnung EG: ca. 193,90 qm mit Wohnbereich im Untergeschoss
  - Wohnung 1. OG: ca. 103 qm (bereits verkauft!)
  - Wohnung 2. OG: ca. 85 qm (bereits verkauft!)
  - = Gesamt : 382,86
- Baubeschreibung auf Anfrage.

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Alles zum Standort

Die Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Inneren Osten von Regensburg. Abseits vom städtischen Trubel können Bewohner hier eine entspannte und erholsame Atmosphäre genießen. Die geringe Verkehrsbelastung sorgt für eine angenehme Stille und ermöglicht einen Rückzugsort vom hektischen Alltag. Die Stadtvilla profitiert von einem großen eingewachsenen Gartengrundstück, das eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt darstellt. Der idyllische Gartenbereich bieten nicht nur visuelle Reize, sondern schaffen auch eine naturnahe Umgebung, die zu Spaziergängen und Entspannung im Freien einlädt. Die Wohnstraße punktet mit einer erstklassigen Wohnqualität, die durch die ruhige Lage und die charmante Umgebung geprägt ist. Bewohner können hier ein behagliches Zuhause finden, fernab von Verkehrsgeräuschen und Hektik, was zu einer insgesamt höheren Lebensqualität beiträgt. Diese sehr ruhige Wohnlage eignet sich besonders gut für Familien. Kinder können sicher in der Umgebung spielen, und die Nähe zu Grünflächen bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Familienaktivitäten im Freien. Trotz der ruhigen Lage ist die Stadtvilla sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt und umliegenden Einrichtungen erleichtert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen bequem erreichbar. Insgesamt bietet diese einzigartige Stadtvilla eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnqualität, die einen idealen Rückzugsort für Menschen darstellt, die die Vorzüge beider Welten schätzen.

**Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 15.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24119022 - 93055 Regensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)