

Regensburg

# Verkauft - Immobilienrarität im Einzeldenkmal – Luxus-Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse

Objektnummer: 22119039



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22119039
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1890
Stellplatz	1 x Carport, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



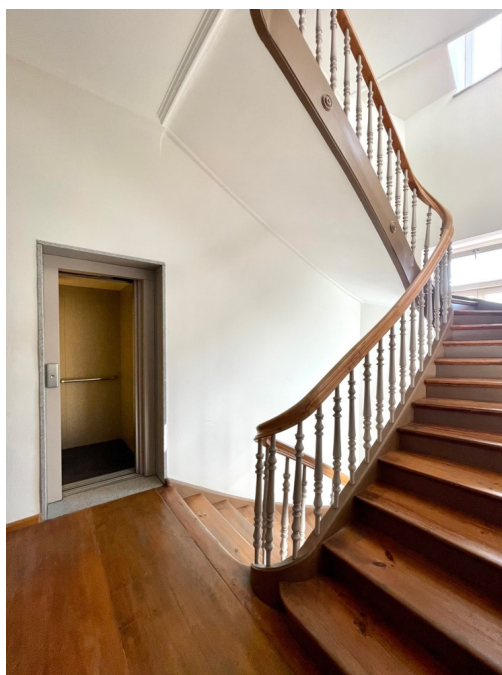
Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie





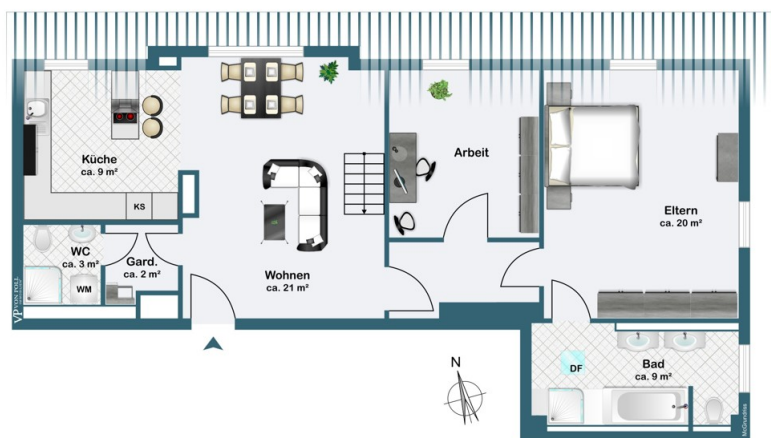
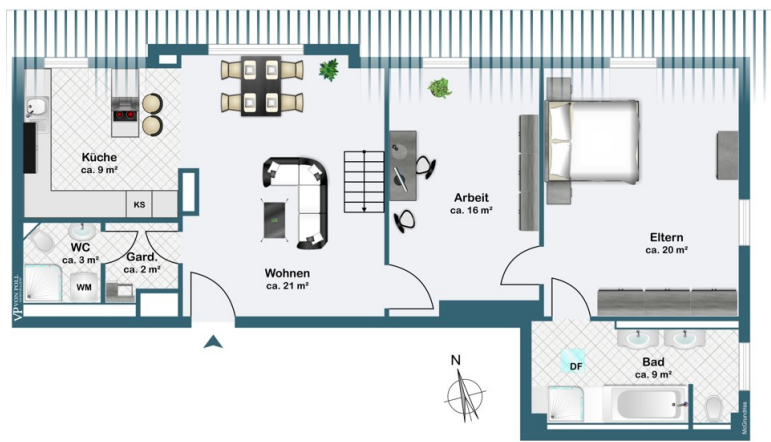
Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

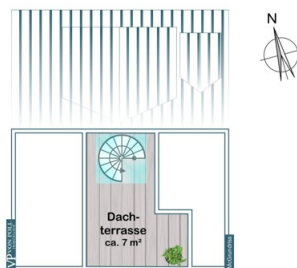
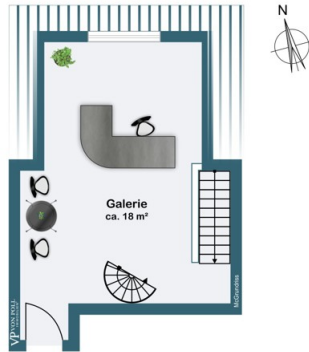
## Die Immobilie



Objektnummer: 22119039 - 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: 22119039 - 93047 Regensburg

## Ein erster Eindruck

Exklusivität, Luxus und Modernität mit der perfekten Wohnlage inmitten der Altstadt – Diese Immobilie mit höchstem Wohnkomfort in einem geschichtsträchtigen denkmalgeschützten Altstadthaus macht Ihre Wohnträume wahr! Die zeitlose Architektur bietet einen großzügigen und lebensnahen Grundriss mit viel Tageslicht, verbunden mit hochwertigen Materialien und stilvollen Design. Diese vollständig nach Denkmalschutzauflagen modernisierte Maisonette-Wohnung, zusätzlich einer Dachterrasse mit einem Panoramablick, erfüllt somit ihre höchsten Ansprüche. Die exklusive Maisonette-Wohnung bietet auf zwei Wohnebenen eine Gesamtwohnfläche von ca. 105 qm mit der individuellen Raumaufteilung von vier eigenständigen Zimmern und einem atemberaubenden Ausblick auf die Altstadt und den Regensburger Dom. Die modernisierte und sehr hochwertige Ausstattung dieser Wohnung wird dem Bedürfnis nach Komfort gerecht. Durch eine vollständig neue Dachkonstruktion des Hauses mit einem sehr großen Panoramafenster über zwei Wohnebenen konnte ein völlig neuer Lebensraum mit angenehmer Atmosphäre geschaffen werden. Somit ist ein privater Ausblick in den großen Gartenbereich der Wohnanlage und den Baumbestand, sowie von der Dachterrasse ein einzigartiger 360 Grad Panoramablick über die Regensburger Dächer-Landschaften gegeben. Der sehr hochwertige Echtholz-Doussie-Parkettboden unterstreicht den stilvollen Charakter dieser Wohnung. Praktisch geplant befindet sich gleich seitlich bei dem Eingang in einer Diele die Garderobe mit Einbauschränken, weiterführend das separate Gäste-Badezimmer mit hochwertigem zeitgemäßem Fliesen-Dekor und einer Dusche, sowie ein Waschmaschinenplatz. Gelangen Sie nun gleich anschließend zum Herzstück der Immobilie: Den repräsentativen und zentralen Wohn- und Essbereich mit seiner modernen Luxusküche. Durch die offen konzipierte Raumaufteilung eröffnet dieser zudem viel Spielraum für individuelle Wohnkonzepte. Hier findet eine Familie ein einzigartiges Zuhause, welches sich auf vielfältige Weise nutzen lässt. Der Essbereich besticht durch das große Panoramafenster mit einem atemberaubenden Ausblick auf die Altstadt und dem Regensburger Dom und bietet genügend Platz für einen großen Esstisch. Die qualitativ hochwertige und lichtdurchflutete Küche mit ansprechenden Arbeitsflächen ist bereits vollständig mit elektrischen Geräten von namhaften Herstellern ausgestattet und betont durch ihr geschmackvolles Design den hohen Anspruch der Immobilie. In dieser Küche kann jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Auch der geräumige Wohnzimmerbereich ist durch den imposanten Sichtdachstuhl ebenso offen gestaltet und kann individuell nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Hervorzuheben ist das viele Tageslicht, welches auch über die obere Wohnebene mit der verglasten Galerie ein harmonisches Ambiente schafft – diese edle Glasgalerie ist von vielen

Wohnpunkten zu sehen. Zusätzlich befinden sich in dieser Wohnung noch ein großes Kinder- oder Arbeitszimmer und ein großer privater Schlafbereich mit viel Platz für die individuelle Raumgestaltung sowie ein Bad en Suite Zugang: Das perfekte Architekturdesign wird mit dem großzügigen Designer-Badezimmer vollendet. Dieses besticht mit sehr hochwertigem Fliesendekor, der sehr edlen Ausstattung, sowie einer eleganten Badewanne. Auch eine bequem begehbare Dusche mit Mosaikboden und Echtverglasung steht zur Verfügung. Genießen Sie diese persönliche Wohlfühl-Oase, um nach einem langen Arbeitstag ausgiebig zu entspannen. Von dem großen Wohnbereich gelangen Sie über die elegante Holzterrasse mit edlem Handlauf in die zweite Wohnebene. Diese bietet für die ruhigen Stunden ausreichend Platz für einen Homeoffice-Bereich oder ein ruhiges Lesezimmer mit Bibliothek. Auch hier bietet das Panoramafenster viel Tageslicht und einen perfekten Ausblick. Durch eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie zu dem absoluten Highlight dieser Immobilie: die eigene Dachterrasse mit einem einzigartigen 360 Grad Panoramaausblick über die gesamte Regensburger Dächer-Landschaft von St. Emmeram über den Regensburger Dom bis zur Walhalla. Genießen Sie ihr Frühstück in der Morgensonne, oder lassen Sie die lauen Sommerabende entspannt mit einem Glas Wein in privater Atmosphäre mit bestem Ausblick ausklingen. Ein sehr praktischer Aufzug sorgt für den barrierefreien Zugang zu der Wohnebene 1 im 3. Obergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich gemäß der Teilungserklärung ein eigens zugeordnetes Kellerabteil zu der Wohnung. Abgerundet wird diese einzigartige Galerie-Wohnung durch einen in der Altstadt sehr begehrten Carport-Stellplatz (30.000 Euro).



Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Ausstattung und Details

- Einzelbaudenkmal
- Denkmalsanierung in 2005/2006
- barrierefreier Zugang zur Wohnung mit Aufzug
- sehr hochwertige Ausstattung:
- edler Doussie-Parkettboden in allen Wohnräumen
- verglaste Galerie mit begehbaren Glasboden und Panoramabogenfenster
- Videosprechanlage
- offener Sichtdachstuhl
- zwei Badezimmer
- einzigartige Dachterrasse mit 360 Grad Blick über die Regensburger Dächer - Landschaft
- Carport-Stellplatz (30.000 Euro)
- viele historische Details
- Hausmeister-Service
- sehr ruhige Wohnung trotz zentraler Innenstadtlage

Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Alles zum Standort

Im Jahre 1890 entstand das Altstadthaus und wurde im Jahr 2005/2006 liebevoll und sehr hochwertig kernsaniert. Die Schönheit der Anlage spricht für sich selbst. Sie entsteht aus der Symbiose des gewachsenen historischen Baukörpers mit der hellen und anmutigen Gestaltung des Ensembles und den liebevoll entworfenen Details. So verfügt das Stadthaus über einen seitlichem Torbau, eine geschnitzter Haustür und eine sehr schöne neubarocke Hausfassade mit reichlich Stuckgliederungen.

Objektnummer: 22119039 - 93047 Regensburg

## Sonstige Angaben

Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Objektnummer: 22119039 - 93047 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)