

Regensburg

# Exklusive Wohnung in Stadtvilla mit A+ Energiewert: Stilvolles Wohnen in begehrter Lage von Regensburg!

Property ID: 24119038



PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 335 m<sup>2</sup>

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## At a glance

Property ID	24119038	Purchase Price	1.195.000 EUR
Living Space	ca. 207 m <sup>2</sup>	Modernisation / Refurbishment	2024
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2024		
Type of parking	1 x Garage, 35000 EUR (Sale)		

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	15.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.07.2033	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property





Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property





Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## The property



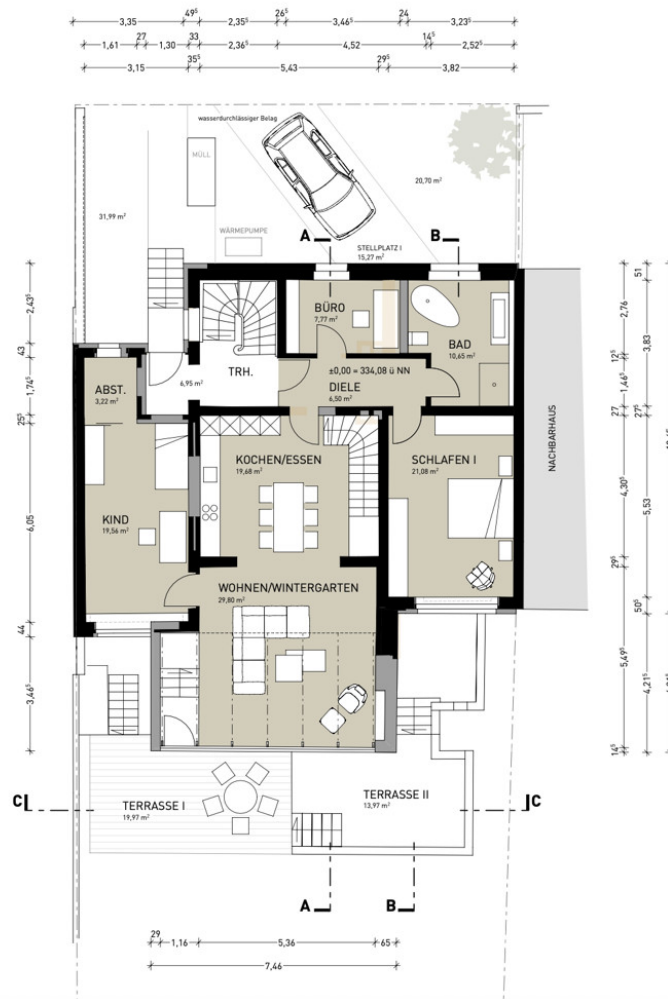
Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

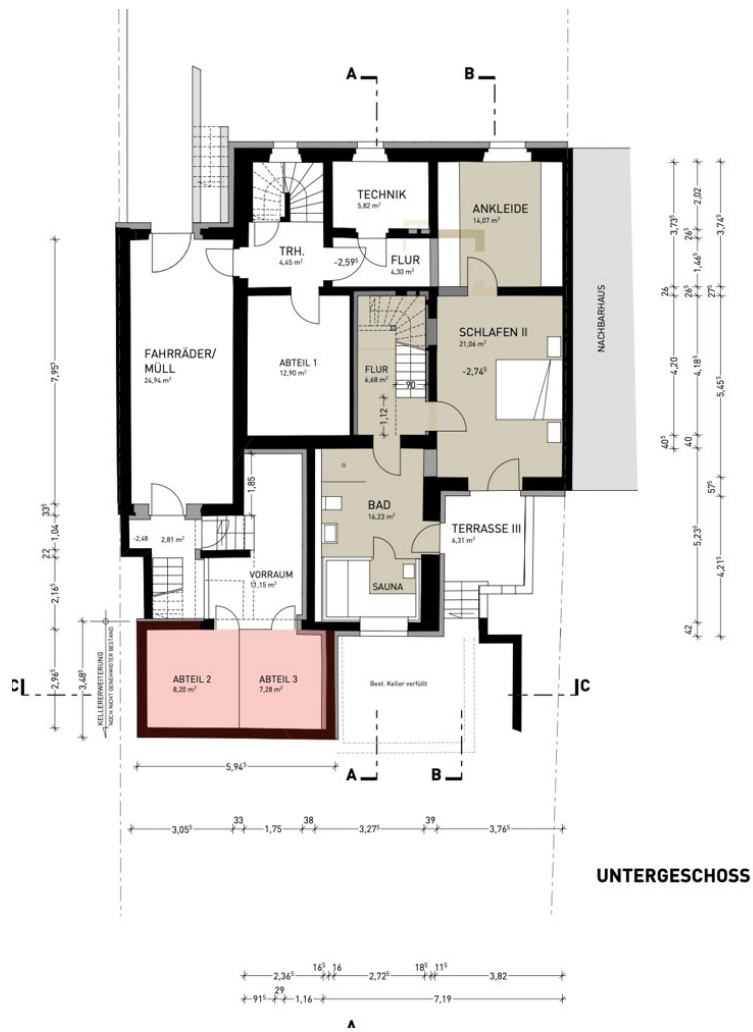
## The property



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

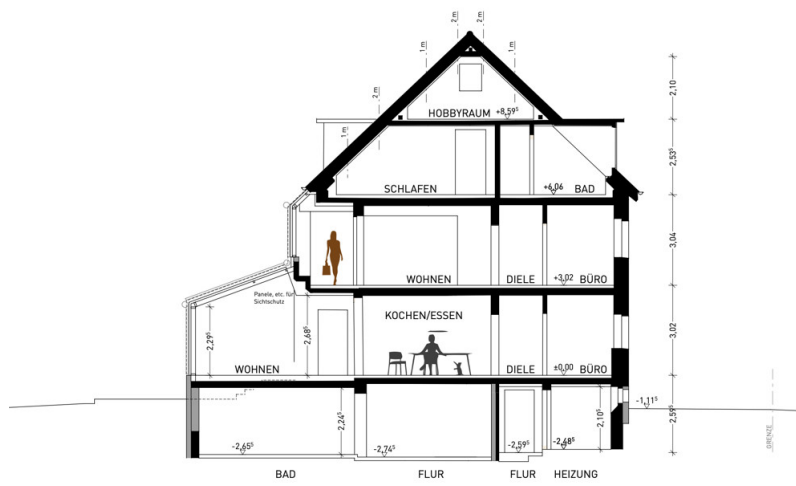
# Floor plans



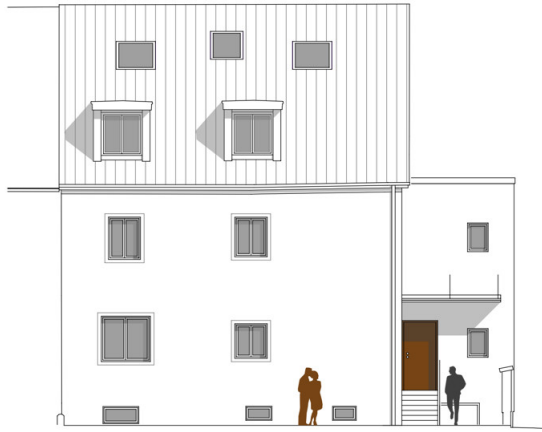
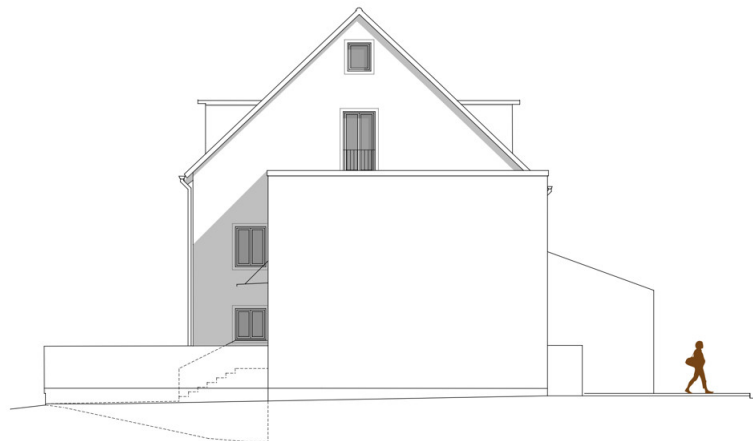




ANSICHT SÜDEN  
SCHNITT C-C



SCHNITT A-A

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

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## A first impression

Sind Sie auf der Suche nach einer einzigartigen Immobilien-Rarität, die nicht nur durch stilvollen Charakter, sondern auch durch eine exklusive Lage besticht? Diese charmante Stadtvilla im begehrten Inneren Osten von Regensburg könnte genau das sein, was Sie suchen. Eingebettet in ein großzügiges, gepflegtes Gartengrundstück, präsentiert sich das vollständig modernisierte und kernsanierte Anwesen als echtes Juwel. Die Villa wurde mit modernster Technik ausgestattet, darunter eine Luft-Wärme-Pumpe, die hervorragende Energiewerte der Klasse A+ liefert – vergleichbar mit einem KfW40-Haus. So können Sie nicht nur stilvoll und komfortabel, sondern auch nachhaltig und energieeffizient wohnen. Auf über 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei großzügigen Etagen, bietet diese Immobilie ein herrschaftliches Zuhause für die ganze Familie. Schon beim Betreten des Anwesens spüren Sie die Großzügigkeit und Eleganz, die diese Villa ausstrahlt. Der einladende Vorhof bietet nicht nur ausreichend Platz für einen Außenstellplatz, sondern führt Sie zu der massiven, stilvollen Haustür. Hinter dieser verbirgt sich ein großzügiges Entree, das Sie in die Welt dieser beeindruckenden Villa eintreten lässt. Das weite, helle Treppenhaus, ausgestattet mit einer imposanten Echtholztreppe und einem hochwertigen Holzgeländer, verbindet die einzelnen Wohnebenen harmonisch miteinander. Im Erdgeschoss erwartet Sie der Mittelpunkt des Hauses: ein luxuriöser Wohn- und Essbereich, der mit seiner Großzügigkeit beeindruckt und zum Verweilen einlädt. Ein langer, eleganter Flur führt Sie durch die Wohnung und öffnet sich zu dem offenen Wohnbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Couchlandschaft bietet. Der angrenzende Design-Wintergarten ist ein echtes Highlight, mit bodentiefen Fenstern, die den Blick in den weitläufigen, grünen Garten freigeben. Diese grüne Oase lädt nicht nur im Sommer zum Entspannen und Genießen ein. Von hier aus betreten Sie auch die großzügige Südterrasse, die perfekt für fröhliche Grillabende mit Freunden oder einfach zum Sonnenbaden geeignet ist. Das Gartengrundstück bietet eine Vielzahl von Möglichkeiten, um es nach Ihren individuellen Wünschen zu gestalten. Ob Sie einen gemütlichen Lounge-Bereich mit einer Hollywoodschaukel einrichten, eine Eventterrasse für gesellige Abende schaffen oder den Garten als Ihre persönliche Ruheoase nutzen – dieses Anwesen bietet Ihnen den Raum, um Ihre Träume zu verwirklichen. Die gepflegte Gartenanlage ist der perfekte Rückzugsort inmitten der Stadt. Die offene Wohnküche, die sich ideal in den Wohn- und Essbereich integriert, bietet viel Raum für kulinarische Kreationen und Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ob mit einer maßgeschneiderten Einbauküche oder einer modernen Küchenausstattung – dieser Raum wird zum Mittelpunkt für Kochliebhaber und lädt dazu ein, mit Familie und Freunden gesellige Stunden zu verbringen. Der angrenzende Essbereich ist groß genug, um einen beeindruckenden Esstisch zu beherbergen, an dem

die ganze Familie ihren Platz findet und gemeinsame Mahlzeiten genießen kann. Das moderne Tageslichtbad im Erdgeschoss lässt keine Wünsche offen. Mit zwei Waschbecken, einer großen Glasdusche und einer gemütlichen Eckbadewanne bietet es Ihnen den perfekten Ort, um nach einem langen Arbeitstag zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen. Selbstverständlich können Sie hier noch Ihre eigenen Wünsche und Ideen für die Ausstattung einbringen, um das Badezimmer zu Ihrem ganz persönlichen Wellnessbereich zu machen. Ein weiterer Pluspunkt dieser Villa ist das Untergeschoss, das flexibel genutzt werden kann. Es bietet Ihnen die Möglichkeit, eine eigenständige 1,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang, großem Badezimmer und eigenem Terrassenbereich zu schaffen. Alternativ können Sie diesen Bereich über eine elegante Holzterrasse im Wohn-Essbereich des Erdgeschosses erschließen und ihn als zusätzlichen Wohnraum, Gästezimmer oder luxuriösen Wellnessbereich mit Sauna nutzen. Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause, das Großzügigkeit, Stil und modernen Komfort miteinander vereint. Die Kombination aus luxuriöser Ausstattung, traumhaftem Garten und exzellenter Lage macht diese Stadtvilla zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten. Hier wird Wohnen zu einem Erlebnis und jeder Tag zu einem kleinen Urlaub im eigenen Zuhause.

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## Details of amenities

Hervorragende Merkmale dieser einzigartigen Wohnung:

- Begehrte und ruhige Wohnlage: Genießen Sie die Vorzüge des Inneren Ostens von Regensburg, eine der gefragtesten Wohngegenden der Stadt.
  - Energieeffizienz: Die Bauweise entspricht dem KfW40-Standard und bietet A+ Energiewerte sowie eine Photovoltaikanlage, die zu niedrigen Energiekosten beiträgt.
  - Kernsanierung 2024: Das Gebäude wurde im Jahr 2024 vollständig kernsaniert und erstrahlt in neuem Glanz.
  - Hochwertige Ausstattung: Edle Materialien und sorgfältig ausgewählte Ausstattungsmerkmale sorgen für höchsten Wohnkomfort.
  - Großzügiger Wintergarten und Terrassen: Ein sehr großer Design-Wintergarten und mehrere Terrassen bieten viel Platz für Entspannung und gesellige Stunden.
  - Ruhiges Gartengrundstück: Das überdimensionale Gartengrundstück mit ca. 335 m<sup>2</sup> im Sondernutzungsrecht lädt zum Verweilen und Gestalten ein.
  - Stellplatz in der Parkgarage: Ein Stellplatz in der Parkgarage ist für 35.000 Euro verfügbar.
  - Individueller Innenausbau: Sie haben die Möglichkeit, den Innenausbau nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.
  - Provisionsfrei: Dieses exklusive Angebot ist 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.

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## All about the location

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.

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## Other information

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+.

Property ID: 24119038 - 93055 Regensburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)