

Regensburg

# Verkauft - Privilegiertes Wohnen in dem Grüngürtel der Fürst-Anselm-Allee!

????????? ??????????: 22119034



?????????: ca. 210 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22119034
????????????	ca. 210 m <sup>2</sup>
????? ??????	????? Mansard
????????	9
???????????? ???	3
????????	2
???? ?????????????	1930

??????	????????????
????????????	????????????
????????????	Käuferprovision 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????? ?????????????	1985
????????	???????
????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ????????????, ?????, ?????, ???????????? ???????, ????????

???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	277.90 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	26.10.2032	?????????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ?????????





??????? ????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ??????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ??????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ?????????



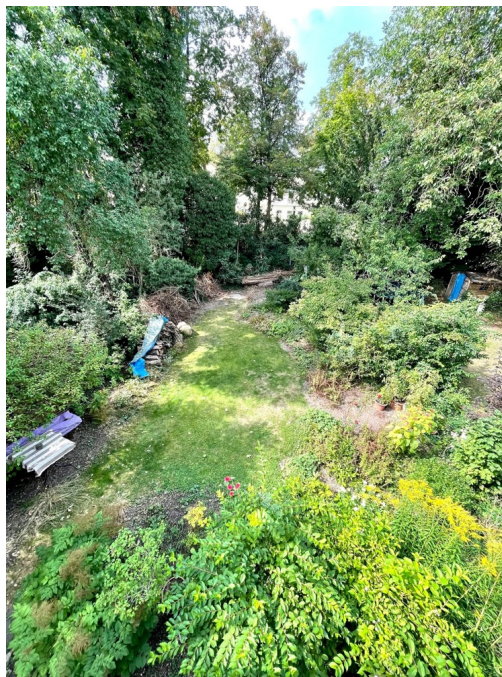
???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ??????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ??????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?? ?????????





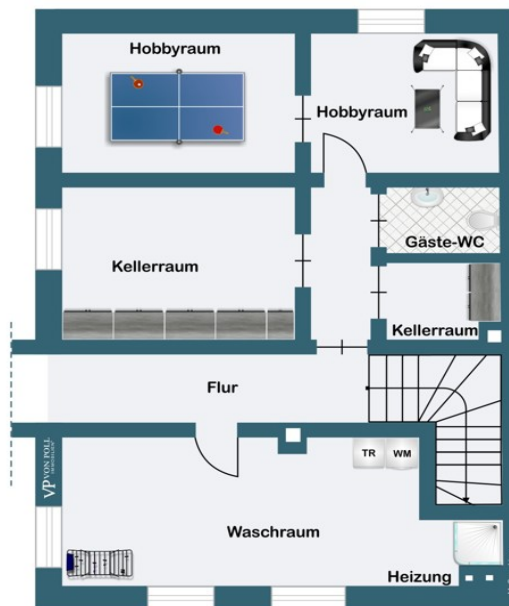
???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

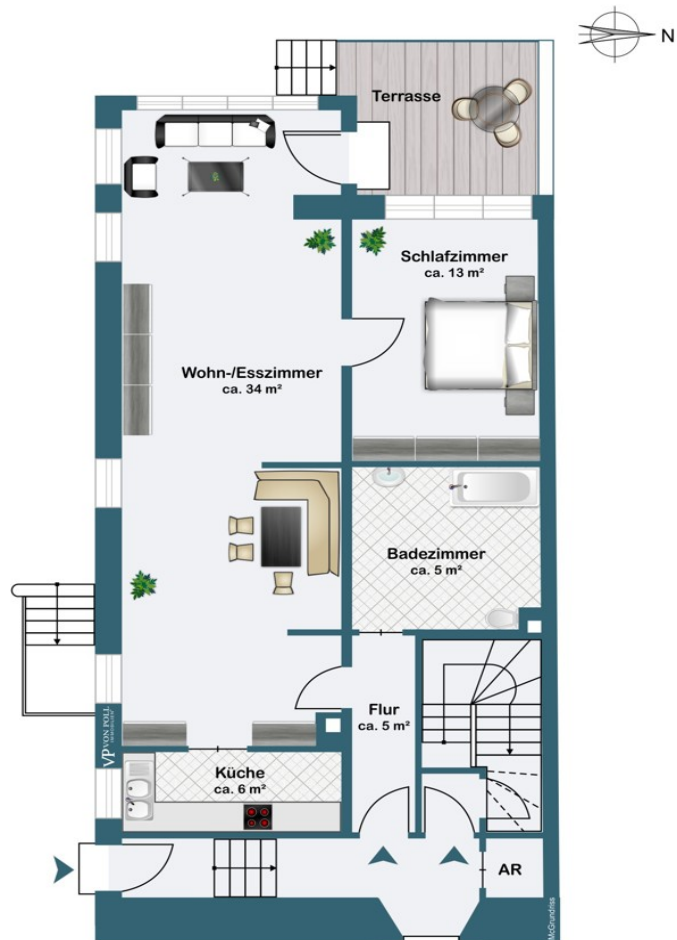
?? ?????????



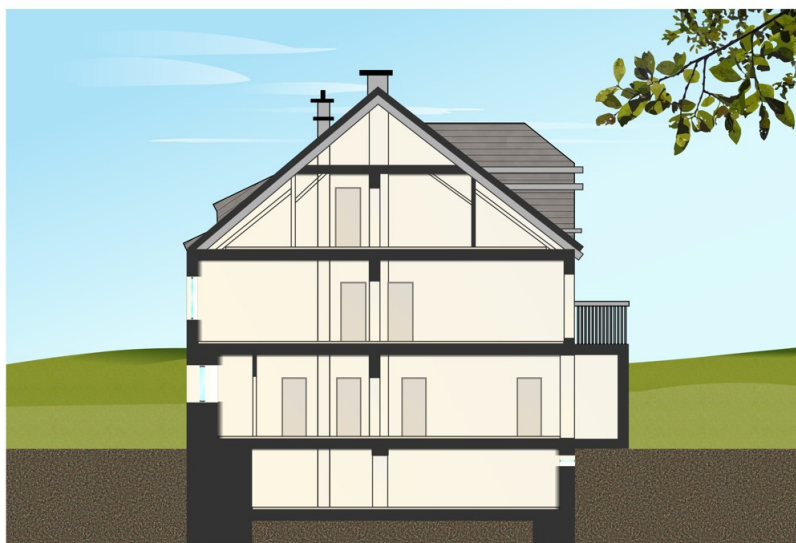
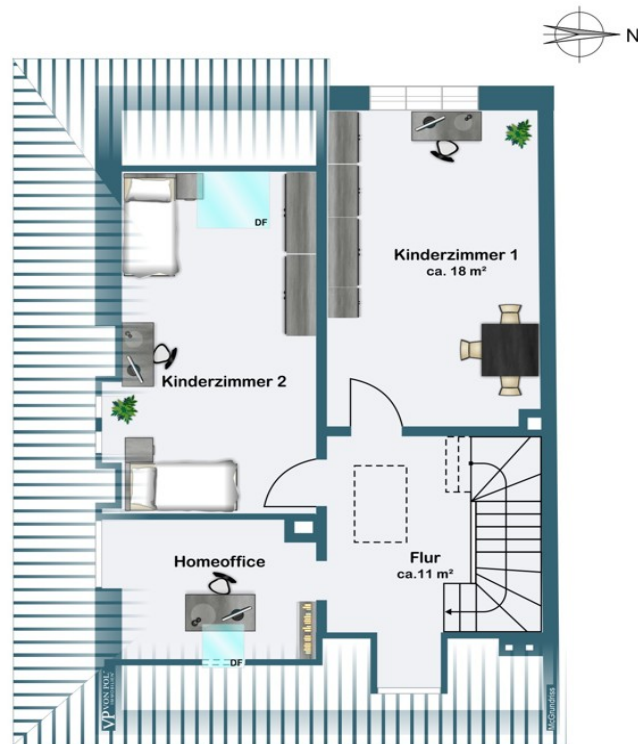
???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

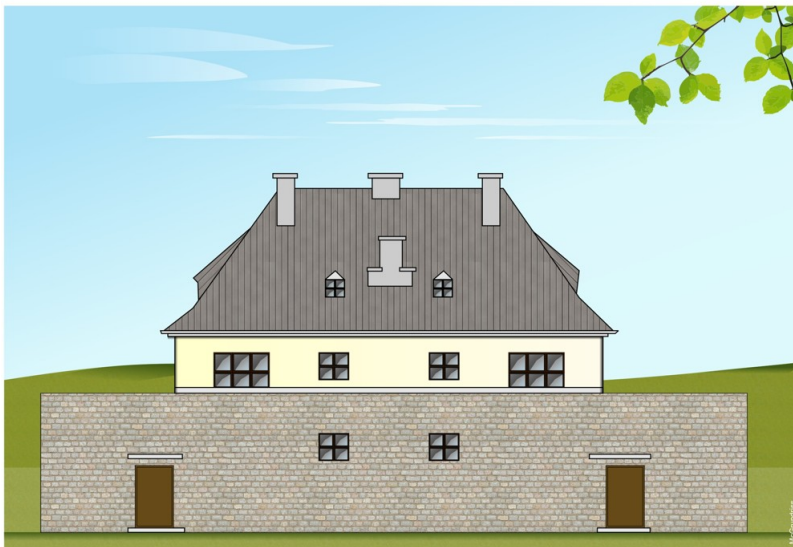
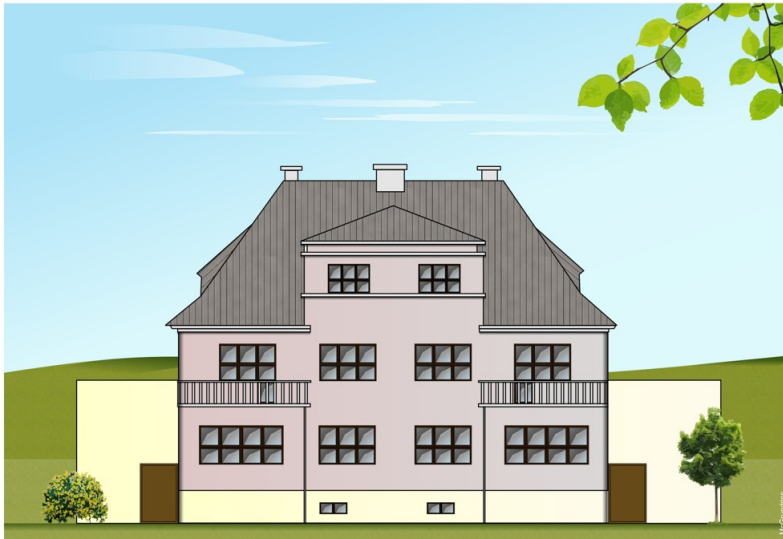
???????

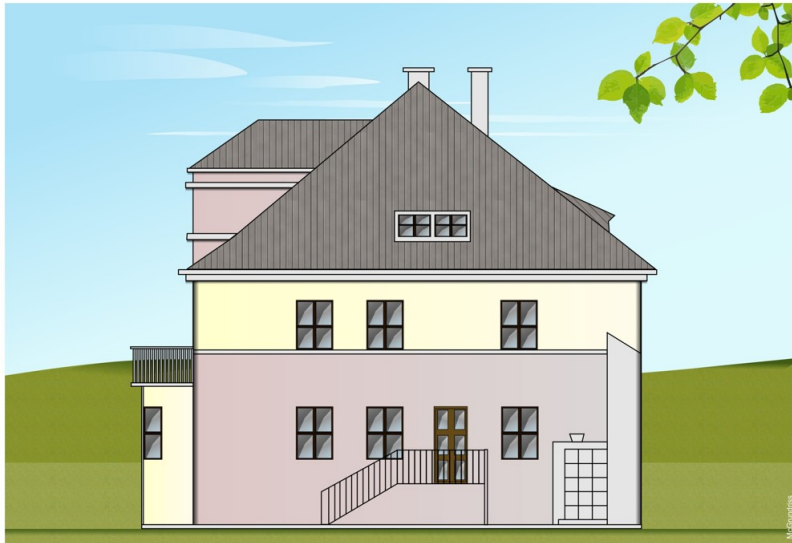












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

??? ?????? ???????????

Der Charme dieser einzigartigen Immobilie zeichnet sich durch seine begehrte Wohnlage in der schönsten Wohnstraße von Regensburg aus. Mit historischem Hintergrund und direkt am Alleengürtel gelegen besticht diese Rarität zudem mit seinem sehr großen Grundstück. Der Garten mit seinem alten Baumbestand ist ein wahrer Blickfang und lädt zu romantischem Beisammensein, und zum Verweilen und Lauschen der Natur ein. Genießen Sie die Ruhe in verschiedenen angelegten Sitzbereichen oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt! Für den ausgedehnteren Spaziergang ist der zauberhafte Alleengürtel, Stadtpark oder der Dörnbergpark in ihrer direkten Nachbarschaft. Dieses große Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet eine Gesamtwohnfläche von 210 qm und umfasst zwei getrennte Wohnbereiche mit einer Einliegerwohnung und einem Hauptwohnbereich über 2 Etagen. Auf einem ca. 400 qm großem Grundstück schmiegt sich diese historische Rarität ansprechend direkt hinter dem Alleengürtel in absoluter Ruhe ein, und bietet somit ein privilegiertes Wohnen in der teuersten Wohnstraße von Regensburg (aktueller Bodenrichtwert Stand 2022 ca. 4000 Euro/qm). Mit der massiven Holztüre durch die historische Altstadtmauer gelangen Sie auf dieses Grundstück und dem vorderen Hofbereich mit viel Platz für die Fahrräder und Kinderwagen. Betreten Sie zunächst die Einliegerwohnung mit ca. 70 qm Wohnfläche, welche über den offiziellen Hauseingang und Diele, oder alternativ über einem außenliegenden Treppenbereich, einfach zu erreichen ist. Nachdem Sie das Entrée mit viel Platz für eine Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich mit zahlreichen Fensterfronten. Dieser bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft in dem hellen Wintergartenerker, sowie einen geräumigen Essbereich, sondern ist ebenso wie die anderen Räume, mit hochwertigem Massivholzböden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügen. Die offen konzipierte Raumaufteilung eröffnet dem repräsentativen Wohn- und Essbereich zudem viel Spielraum für individuelle Wohnkonzepte. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt dieser Wohnung: Zahlreiche Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre und unterstreichen nochmals den weitläufigen Charakter. Der vielseitige Blick in das grüne Gartenidyll schafft einen perfekten Ort für zauberhafte und entspannende Stunden. Von dem großen Wohnzimmerbereich lässt sich auch wieder der direkte Zugang zu einer großen und nicht einsehbaren Terrasse herstellen, welche auch zum gemütlichen Verweilen einlädt. Das komfortable und zu dem ruhigen Gartenbereich gelegene Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett, sowie Kommode und Schrank, welche viel Stauraum schafft. Die Küche ist mit einer



rustikalen Einbauküche ausgestattet werden und so kann in dieser Küche mit viel Platz ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Das moderne und zeitlos geflieste Badezimmer beinhaltet eine Badewanne, damit Sie Ihre Abende entspannt bei einem Vollbad ausklingen lassen können. Die größere Wohneinheit entspricht mit einer Wohnfläche von ca. 130 qm und der Verteilung der Räumlichkeiten über zwei Etagen dem eines typischen Einfamilienhauses. Praktisch geplant befindet sich gleich im Eingangsbereich von dem Erdgeschoss die Garderobe und das Treppenhaus, welches mit seiner Echtholztreppe und einem hochwertigen Holzgeländer harmonisierend die verschiedenen Etagen miteinander verbindet. Der eigentliche Wohnbereich beginnt mit dem ersten Stockwerk und den weiteren Räumlichkeiten. Das geräumige Wohnzimmer ist, ebenso wie die anderen Räume des Erdgeschosses, mit einem stilvollen Parkettboden verlegt und wird durch die großen Fensterfronten der Balkontüren, stets lichtdurchflutet. Der zauberhafte Balkon bietet einen traumhaften Ausblick in den Baumbestand des Alleengürtels. Auch die offen konzipierte Wohnküche mit dem großen Essbereich überzeugt auf ganzer Linie: Diese ist bereits mit einer rustikalen Einbauküche und allen wichtigen technischen Geräten ausgestattet. Große Fensterfronten und genügend Platz für einen Essbereich für die ganze Familie lassen auch hier das Herz jedes Hobbykoches höherschlagen! Das geräumige Elternschlafzimmer hält genügend Platz für einen großen Kleiderschrank und mehrere Kommoden bereit. Auch das Tageslicht-Bad lässt keine Wünsche offen: Dieses ist auch mit zeitlosen Fliesen gestaltet, und verfügt nicht nur über einem großen Waschbecken und bietet zusätzlich eine elegante Badewanne an, die sich harmonisch in das geschmackvolle Gesamtbild einfügt. Im obersten Stockwerk befindet sich das einladende sehr große ausgebaute Dachstudio, und bietet mit der sehr hohen und eleganten Sichtholzbalkendecke und den verschiedenen Wohn- Arbeits und Galeriebereichen, ein sehr angenehmes Raumgefühl. Hier ist der perfekte Ort, an dem sich zum Beispiel der Hobbymaler sein Atelier einrichten kann, oder die Kinder ihr eigenes Reich zum Spielen haben. Weiterhin hält sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer zur individuellen Nutzung bereit. Von den großen Fensterfronten ergibt sich ein idyllischer Weitblick in die Natur. Auch das Untergeschoss hat sehr viel Platz zu bieten und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden: so befindet sich dort bereits zwei Hobbyräume, welches als weiterer Homeoffice- oder Sportbereiche genutzt werden kann. Ein Lagerraum und ein Wasch- Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 740.000 Euro. Besichtigungszeitraum am 16.10.2020 von 12:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ???????: 22119034 - 93047 Regensburg

???????????????? ???? ??????????

Besichtigungszeitraum am 16.10.2020 von 12:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

- sehr begehrte und ruhige Wohnlage in der Regensburger Altstadt
- Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss bei ca. 4.000 Euro/qm - Stand 2022
- direkte Wohnlage im Alleengürtel „Fürst-Anselm-Allee“
- großes Einfamilienhaus auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar
- Wintergarten-Erker
- sehr großes Gartengrundstück direkt zu dem Alleengürtel gelegen.
- verkehrsberuhigte Wohnstraße
- eine Gehminute zu dem Bismarckplatz

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 740.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am 16.10.2020 von 12:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 22119034 - 93047 Regensburg

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in der begehrtesten Wohnlage in der Regensburger Altstadt, einer der beliebtesten und ruhigsten Wohngegenden von Regensburg. Die familienfreundliche Gegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gründerzeithäusern und Stadtvillen, und die einladenden Grünanlagen des Alleengürtels. Zwei Jahrtausende Geschichte der Stadt sind an allen Ecken und Enden erlebbar. Die Türme des berühmten Doms prägen den Blick der Altstadt. Doch Regensburg punktet nicht nur mit einem großen Angebot an kulturellen Stätten, Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch mit einem vielfältigen Naherholungsangebot. Fußläufig zur Altstadt gelegen befindet sich diese Immobilienrarität in einer sehr ruhigen Wohnlage in direkter Nähe zu dem Bismarckplatz, Freizeit: Öffentliche Parkanlagen sind die Parkanlage „Fürst-Anselm-Allee“ am Fürstlichen Schloss St. Emmeram. Wer noch mehr Erholung sucht, findet diese an den drei Flüssen Donau, Regen und Naab – bei sportlichen Aktivitäten oder für einen Rückzug in die Ruhe der Natur. Altstadt: Die fußläufig zu erreichende Altstadt ist ein Paradies für Flaneure. Sei es für einen Besuch der vielfältigen Sehenswürdigkeiten und Museen, zum Einkauf oder zum Ausgehen. Restaurants und Cafés sind ebenso schnell zu erreichen wie die Geschäfte zur täglichen Nahversorgung mit frischen Produkten. Infrastruktur: Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sowie eine Musikschule sind in nächster Umgebung angesiedelt. Die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken im Umfeld ist gewährleistet. Mobilität: Der nahe gelegene Hauptbahnhof und diverse Bushaltestellen stehen für kurze Wege und die optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Ausreichend Stellplätze in der hauseigenen Parkgarage garantieren die notwendige Flexibilität. Shopping: Die fußläufig oder mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichenden Regensburg Arcaden oder das Donaeinkaufszentrum bieten neben den alteingesessenen Geschäften in der Altstadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 277.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 22119034 - 93047 Regensburg

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 ??????????????????

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)