

Regensburg

# Neubau - Exklusive Luxuswohnung in Stadtvilla mit 335 qm Privatgarten im Inneren Osten!

Objektnummer: 25119026ab



KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 335 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25119026ab - 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: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25119026ab |
| Wohnfläche   | ca. 207 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 8          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 2024       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Kaufpreis                  | 825.000 EUR                    |
| Wohnung                    | Erdgeschosswohnung             |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                           |
| Bauweise                   | Massiv                         |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung |

Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung       | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 15.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.07.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1955          |

Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



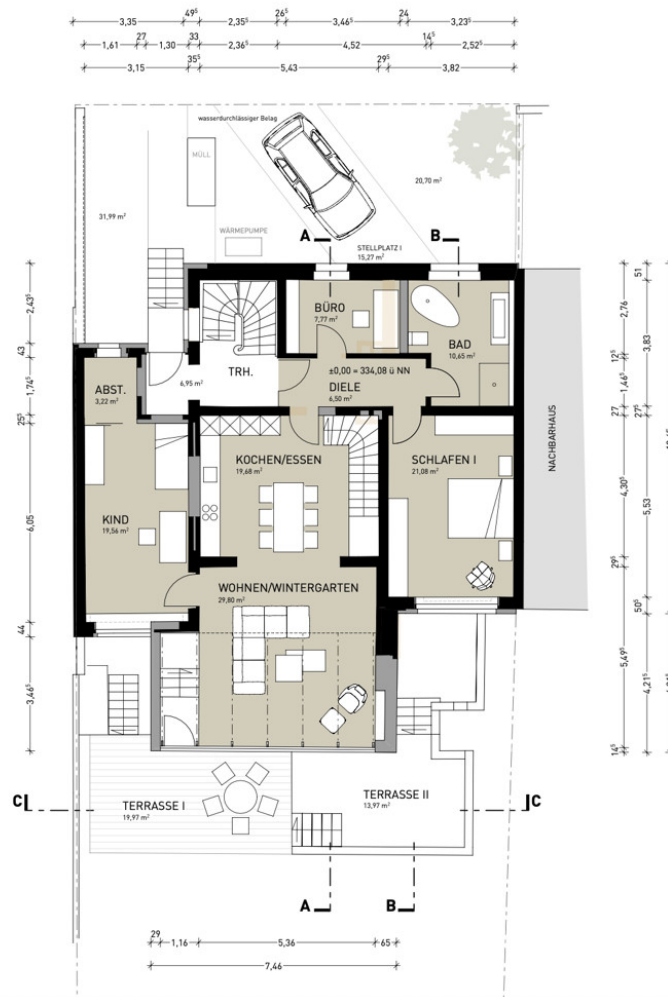
Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

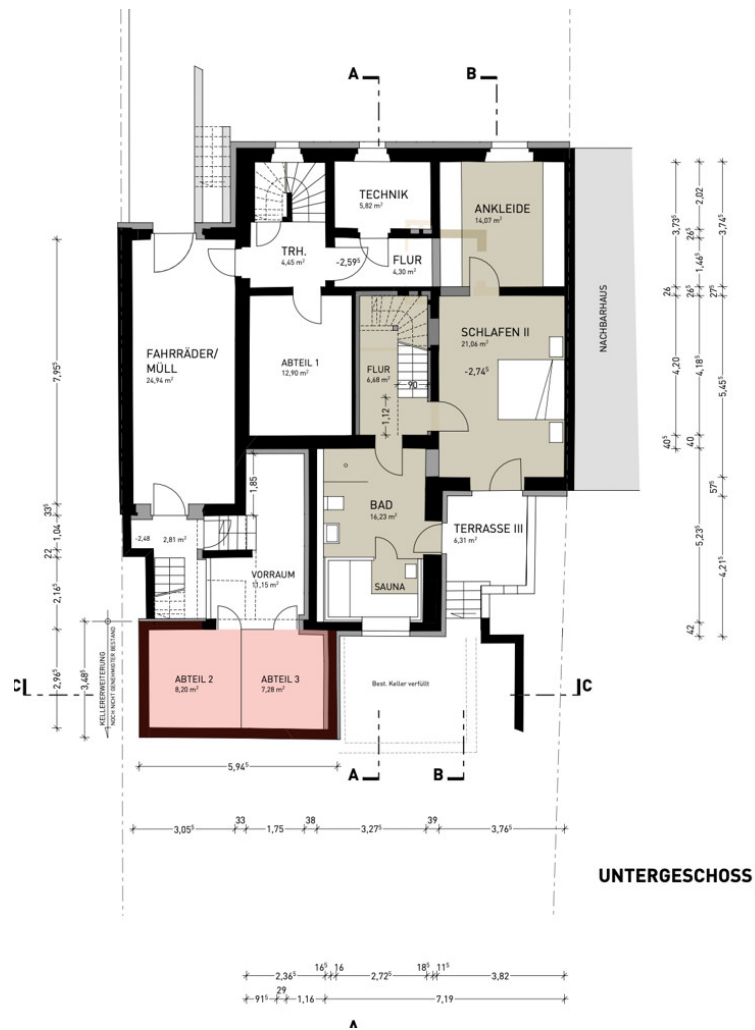
## Die Immobilie



**Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg**

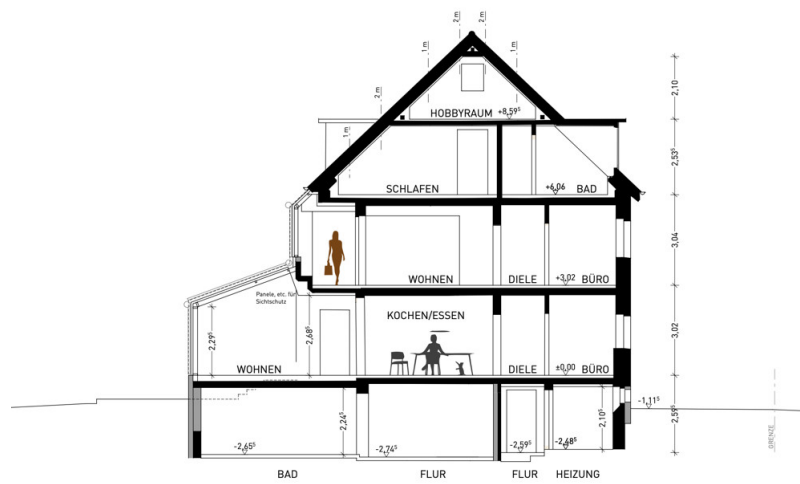
# Grundrisse



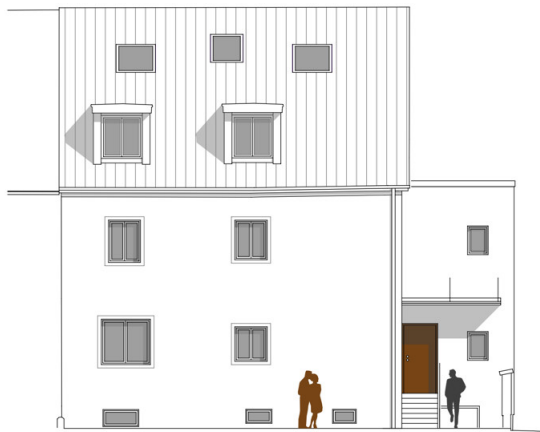
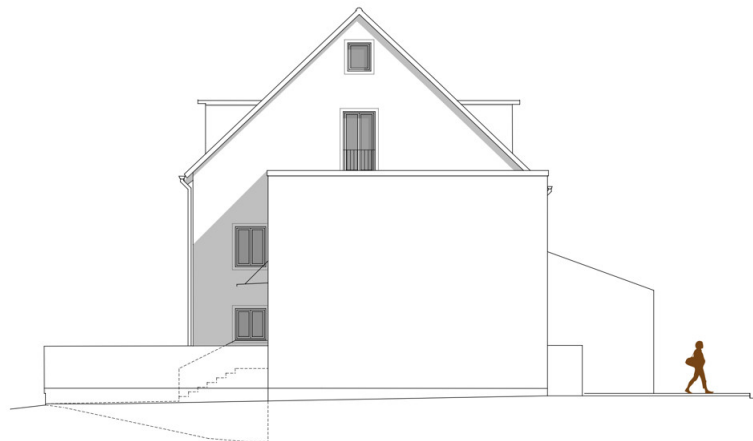




ANSICHT SÜDEN  
SCHNITT C-C



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: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Ein erster Eindruck

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 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit über 330 qm Gartengrundstück, 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 Wohnetagen 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 große Gartengrundstück (335 qm) 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 Holztreppe 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.

Objektnummer: 25119026ab - 93055 Regensburg

## Ausstattung und Details

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.
  - 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  
Baubeschreibung auf Anfrage.

Objektnummer: 25119026ab - 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 Verkehrsräuschen 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: 25119026ab - 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: 25119026ab - 93055 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](mailto:regensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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