

Regensburg

Rarität im Regensburger Stadtsüden: Wohn- /Mehrfamilienhaus auf sonnigem Südwest- Grundstück

Objektnummer: 26119029



KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m² • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 800 m²

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

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

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Objektnummer | 26119029 | Kaufpreis | 1.050.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 300 m² | Haustyp | Mehrfamilienhaus |
| Dachform | Satteldach | Provision | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer | 13 | Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Schlafzimmer | 7 | Bauweise | Massiv |
| Badezimmer | 4 | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche, Balkon |
| Baujahr | 1981 | | |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 2 x Garage | | |

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 192.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 22.04.2036 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1981 |

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Die Immobilie

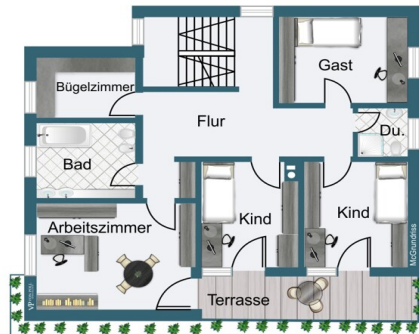


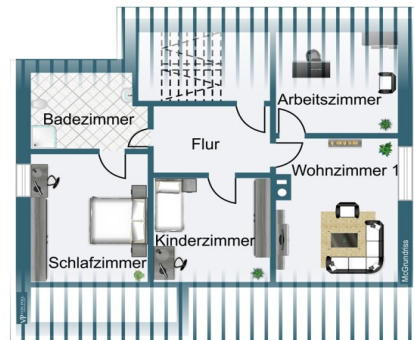
Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

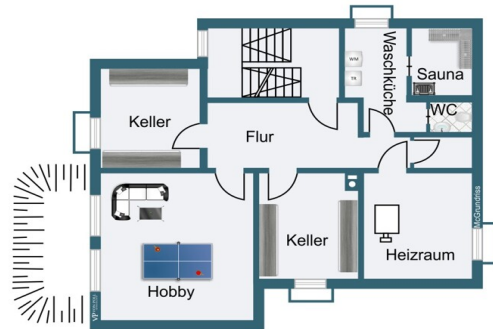
Grundrisse

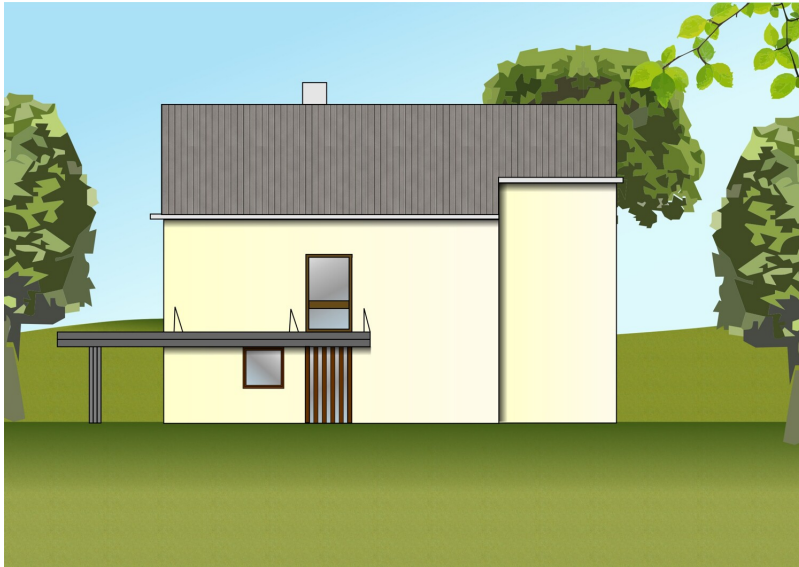












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer der besonders angenehmen und gefragten Wohnlagen im Regensburger Stadtsüden präsentiert sich dieses großzügige Wohnhaus als seltene Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenkonzepte oder Käufer, die ein großes Grundstück mit vielseitiger Gebäudestruktur in ruhiger Stadtlage suchen.

Diese Wohnstraße befindet sich im Bereich Königswiesen, eingebettet in ein gewachsenes, sehr gepflegtes Wohnumfeld mit schönen Einfamilienhäusern, Architektenhäusern und villenartigen Anwesen. Die Lage verbindet auf wunderbare Weise Ruhe, Privatsphäre und Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten, Busanbindung, Schulen, Kindergärten und die wichtigen Wege des täglichen Lebens befinden sich in gut erreichbarer Nähe, während das unmittelbare Wohnumfeld von angenehmer Zurückhaltung, viel Grün und einer hochwertigen Nachbarschaft geprägt ist.

Bereits das Grundstück macht deutlich, dass es sich hier um ein besonderes Angebot handelt. Mit knapp 800 m² Grundstücksfläche bietet die Immobilie eine Großzügigkeit, die in dieser Lage heute nur noch selten zu finden ist. Besonders hervorzuheben ist die sonnige Südwest-Ausrichtung: Terrasse, Garten und Wohnbereiche profitieren von angenehmen Lichtverhältnissen und langen Sonnenstunden bis in den Abend hinein. Der schöne Garten umschließt das Haus mit viel Grün, Rasenflächen, gewachsenen Pflanzbereichen und liebevoll angelegten Nutz- und Gartenbereichen. Ob als Familiengarten, Rückzugsort, Spielbereich für Kinder, Platz für Gartenliebhaber oder einfach als grüne Oase mitten in der Stadt – dieses Grundstück besitzt eine Wohnqualität, die man nicht künstlich schaffen kann. Sie ist gewachsen, großzügig und spürbar.

Das Haus selbst wurde in massiver, solider Bauweise errichtet und überzeugt durch seine außergewöhnliche Raumfülle. Mit ca. 220 m² bestehender Wohnfläche sowie einem bereits weit vorbereiteten Dachgeschoss mit ca. 80 m² zusätzlichem Ausbaupotenzial eröffnet die Immobilie eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen 13 Zimmer und mehrere Wohnebenen zur Verfügung. Die bauliche Struktur ist dabei besonders interessant: Das Gebäude ist so angelegt, dass unterschiedliche Wohnbereiche separat erschlossen und genutzt werden können. Neben der Hauseingangssituation für das Erdgeschoss gibt es einen weiteren Zugang zum Treppenhaus, über den die oberen Ebenen eigenständig erreichbar sind. Dadurch eignet sich das Haus nicht nur als großzügiges Einfamilienhaus, sondern auch hervorragend für ein Mehrgenerationenkonzept oder eine Nutzung mit mehreren Wohnbereichen.

Gerade diese Flexibilität macht den besonderen Reiz der Immobilie aus. Eine Familie kann

das gesamte Haus als repräsentatives, weitläufiges Zuhause nutzen. Ebenso denkbar ist eine Aufteilung in einzelne Wohnbereiche – etwa für Eltern und Kinder, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder perspektivisch auch eine Nutzung mit mehreren eigenständigen Wohneinheiten. Das Haus bietet damit nicht nur Wohnfläche, sondern echte Zukunftsfähigkeit.

Das Erdgeschoss – großzügiges Wohnen mit direktem Gartenbezug

Das Erdgeschoss empfängt mit einem angenehmen Flurbereich und einer klaren, sehr wohnlichen Raumstruktur. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Bereiche dieser Ebene auf praktische und zugleich großzügige Weise.

Ein Gäste-WC bzw. Gästebad, ein Hauswirtschafts- oder Garderobebereich sowie die Küche mit gemütlichem Essplatz schaffen eine funktionale und alltagstaugliche Grundlage. Die Küche bietet ausreichend Raum für gemeinsames Kochen, einen Frühstücksplatz oder einen klassischen Essbereich – ideal für Menschen, die eine Küche nicht nur als Arbeitsraum, sondern als lebendigen Mittelpunkt des Alltags verstehen.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der außergewöhnlich große Wohnbereich. Durch seine Weite, die schönen Fensterflächen und den direkten Blick in den Garten entsteht ein Wohngefühl, das offen, hell und sehr angenehm wirkt. Hier lassen sich unterschiedliche Wohnzonen gestalten: ein großzügiger Sofabereich, ein separater Essplatz, eine Lesecke, ein Musikbereich oder ein zweiter kleiner Wohnbereich mit Blick ins Grüne. Die großen Panoramafenster holen den Garten optisch in den Raum und schaffen eine wunderbar ruhige Atmosphäre.

Von diesem Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die Terrasse und weiter in den sonnigen Südwest-Garten. Gerade diese Verbindung von Innen- und Außenraum ist eine der großen Qualitäten des Hauses: Wohnen, Terrasse und Garten gehen harmonisch ineinander über. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein schönes Schlafzimmer, sodass diese Ebene bei Bedarf auch als nahezu eigenständiger, komfortabler Wohnbereich genutzt werden kann.

Das Obergeschoss – Familienetage, eigenständiger Wohnbereich oder Rückzugszone

Das 1. Obergeschoss bietet eine ähnlich großzügige Grundstruktur und lässt sich je nach Bedarf unterschiedlich interpretieren. Wird das Haus als großes Einfamilienhaus genutzt, entsteht hier eine ideale Familienetage mit mehreren Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmern. Die vorhandenen Räume bieten viel Flexibilität – ob für Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste, Ankleide, Hobby oder private Rückzugsbereiche.

Besonders schön ist auch hier die klare Erschließung über den Flur. Mehrere gut geschnittene Zimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, ein zusätzliches kleines Gästebad sowie ein weiterer kleiner Raum, der sich beispielsweise als Bügelzimmer, Hauswirtschaftsbereich oder Abstellraum eignet, schaffen eine sehr praktische Wohnstruktur.

Der Balkon erweitert diese Ebene zusätzlich nach außen und eröffnet einen schönen Blick in

das gewachsene Wohnumfeld und den Garten. Gerade für Familien ist diese Etage ideal: Sie bietet Abstand zum Erdgeschoss, zugleich aber kurze Wege innerhalb des Hauses. Für ein Mehrgenerationenkonzept oder eine mögliche getrennte Nutzung kann das Obergeschoss ebenfalls eine eigenständige Wohnqualität entwickeln.

Das Dachgeschoss – vorbereitetes Ausbaupotenzial mit besonderem Mehrwert

Ein besonderer Pluspunkt dieser Immobilie ist das Dachgeschoss. Dieses ist bereits weit vorbereitet: Die Raumaufteilung ist angelegt, Mauern sind gezogen und das Dach ist bereits gedämmt. Damit besteht eine sehr attraktive Grundlage, um mit überschaubarem weiterem Ausbaaufwand zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Perspektivisch eignet sich das Dachgeschoss hervorragend als eigenständige ca. 3,5-Zimmer-Wohnung, als separate Wohnebene für ein erwachsenes Kind, als Gästebereich, Atelier, Homeoffice-Zone oder als zusätzlicher Rückzugsbereich innerhalb eines großen Einfamilienhauses. Gerade in Kombination mit den bereits vorhandenen Wohnflächen entsteht hier ein bemerkenswertes Potenzial.

Zudem wurde eine mögliche zusätzliche Belichtung bzw. bauliche Optimierung des Dachgeschosses bereits mit der Stadt Regensburg informell vorbesprochen. Eine konkrete Umsetzung, etwa durch eine Dachgaube oder vergleichbare Maßnahmen, ist vom Käufer bei Bedarf eigenständig baurechtlich zu prüfen. Eine zusätzliche Belichtung könnte die Wohnqualität dieser Ebene nochmals deutlich steigern und das vorhandene Ausbaupotenzial noch attraktiver machen.

Die im Exposé enthaltenen Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie hochwertig und wohnlich sich diese Ebene nach einem Ausbau darstellen könnte. Sie machen deutlich, welches Entwicklungspotenzial in dieser Fläche steckt: offene Wohnbereiche, helle Rückzugsräume, moderne Wohnküche, Schlafzimmer oder Arbeitsbereich – das Dachgeschoss kann zu einem echten Mehrwert des Hauses werden.

Untergeschoss, Nebenflächen und Parken

Auch das Untergeschoss unterstreicht die Großzügigkeit der Immobilie. Neben klassischen Keller- und Abstellflächen stehen weitere Nutzräume zur Verfügung, die vielfältig verwendet werden können – etwa als Hobbyraum, Lagerfläche, Werkstatt, Fitnessbereich oder ergänzende Hauswirtschaftsfläche. Die vorhandene Sauna ergänzt das Nutzungsspektrum und bietet eine schöne Grundlage für einen privaten Wellnessbereich.

Vor dem Haus befindet sich eine große Doppelgarage, ergänzt durch weitere Stellplatzmöglichkeiten. Gerade in einer städtischen Wohnlage ist diese Parksituation ein klarer Vorteil. Sie bietet Komfort für die eigene Familie, für Besucher oder – bei einer Nutzung mit mehreren Wohnbereichen – auch für mehrere Parteien.

Ausstattung und Zustand

Das Haus befindet sich in einem gepflegten und soliden Zustand. Die vorhandenen

Materialien spiegeln die Bauzeit wider, und bieten eine gute Grundlage für individuelle Gestaltung. Parkettböden, Fliesen und Teppichbeläge prägen derzeit die Innenräume. Viele Räume wirken durch ihre Größe, die Fensterflächen und die klare Struktur sehr angenehm und bieten eine hervorragende Basis für eine moderne, hochwertige Neugestaltung.

Die massive Bauweise, die großzügigen Grundrisse und die flexible Erschließung machen das Haus zu einer Immobilie, bei der sich Investitionen besonders gut mit langfristigem Wohnwert verbinden lassen. Hier geht es nicht nur um eine Modernisierung, sondern um die Möglichkeit, ein ohnehin großzügiges Haus an heutige Wohn- und Energiestandards anzupassen und dabei seinen Charakter weiterzuentwickeln.

Energetische Entwicklungsperspektive

Für die Immobilie liegt ein Ingenieur- und Kompakt-Sanierungsfahrplan vor, der die energetische Ausgangssituation transparent dokumentiert und konkrete Modernisierungsmöglichkeiten aufzeigt.

Damit bietet die Immobilie nicht nur Wohnfläche und Grundstücksqualität, sondern auch eine klare Perspektive für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 1,05 Mio. €. Besichtigungszeitraum: Samstag, 04.07.2026, um 11:00 Uhr. Wir bitten um vorherige Anmeldung zur Besichtigung.

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 1,05 Mio. €. Besichtigungszeitraum: Samstag, 04.07.2026, um 11:00 Uhr. Wir bitten um vorherige Anmeldung zur Besichtigung.

In bevorzugter, absolut ruhiger Wohnlage von Regensburg-Königswiesen präsentiert sich dieses großzügige Wohnhaus als seltene Immobilienegelegenheit mit außergewöhnlicher Flexibilität. Das Anwesen bietet ca. 220 m² Wohnfläche und einem bereits weit vorbereiteten Dachgeschoss mit ca. 80 m² zusätzlichem Ausbaupotenzial, 13 Zimmer, ein ca. 800 m² großes Grundstück, einen schönen Garten, eine Doppelgarage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten.

Die Immobilie eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus für eine große Familie als auch für ein Mehrgenerationenkonzept oder eine Nutzung mit mehreren separaten Wohnbereichen. Durch die vorhandene Erschließung über getrennte Eingangs- und Treppenhausbereiche lassen sich Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sehr gut individuell nutzen. Das bereits vorbereitete Dachgeschoss mit gedämmtem Dach und vorhandener Raumstruktur bietet zusätzlich attraktives Ausbaupotenzial.

Besonders hervorzuheben sind die ruhige Wohnstraße, das hochwertige Umfeld mit schönen Architektenhäusern und villenartigen Anwesen, der großzügige Garten, die solide massive Bauweise sowie die bereits vorliegende energetische Entwicklungsperspektive durch einen Kompakt-Sanierungsfahrplan.

Highlights auf einen Blick

- * Außergewöhnliches Südwest-Grundstück mit ca. 800 m²
- * Lange Sonnenstunden auf Terrasse und Garten
- * Ruhige und bevorzugte Wohnlage in Regensburg-Königswiesen
- * Gepflegtes Wohnumfeld mit Einfamilienhäusern, Architektenhäusern und großzügigen Anwesen
- * Ca. 220 m² bestehende Wohnfläche plus ca. 80 m² vorbereitetes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- * Perspektivisch rund 300 m² nutzbare Wohnfläche möglich
- * Insgesamt 13 Zimmer
- * Flexible Nutzung als Einfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- * Getrennte Erschließung verschiedener Wohnbereiche
- * Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Panoramafenstern
- * Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- * Vorbereitetes Dachgeschoss mit attraktiver Ausbauperspektive
- * Denkbar als zusätzliche Wohnebene, Atelier, Homeoffice, Gästebereich oder separate Einheit für Familienmitglieder

- * **Großzügiges Untergeschoss mit Sauna und vielseitigen Nutzflächen**
 - * **Doppelgarage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten**
 - * **Massive Bauweise aus dem Jahr 1981**
 - * **Gepflegter Bestand mit guter Grundlage für individuelle Modernisierung**
 - * **Vorliegender Ingenieur- und Kompakt-Sanierungsfahrplan mit klarer Entwicklungsperspektive**
 - * **Sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Altstadt, Universität, Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und wichtigen Verkehrsachsen**
- Ausstattung / Besonderheiten**

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumstruktur, die klare Aufteilung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss entsteht durch den weitläufigen Wohnbereich mit großen Fensterflächen, direktem Terrassenzugang und Blick in den Garten ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die Küche bietet Platz für einen gemütlichen Essbereich, ergänzt durch praktische Nebenräume und ein Schlafzimmer auf derselben Ebene.

Das Obergeschoss kann als klassische Familienetage mit Kinder-, Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmern genutzt werden. Alternativ bietet es sich als eigenständiger Wohnbereich innerhalb eines Mehrgenerationenkonzepts an. Das Dachgeschoss ist bereits weit vorbereitet und eröffnet weiteres Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Der Garten ist ein besonderes Qualitätsmerkmal dieser Immobilie. Die Größe, die ruhige Lage, die gewachsene Bepflanzung und die vorhandenen Nutzgartenbereiche schaffen eine private, grüne Wohnatmosphäre, die in dieser Regensburger Lage nur selten zu finden ist.

Objektnummer: 26119029 - 93051 Regensburg

Alles zum Standort

**Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren – Mindestangebot 1,05 Mio. €.
Besichtigungszeitraum: Samstag, 04.07.2026, um 11:00 Uhr. Wir bitten um vorherige
Anmeldung zur Besichtigung.**

Lage – bevorzugtes Wohnen im Regensburger Stadtsüden

Königswiesen zählt zu den begehrten Wohnbereichen im Regensburger Stadtsüden. Die Lage ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Häusern, großzügigen Grundstücken und einer sehr guten Infrastruktur. Besonders die Spitzwegstraße überzeugt durch ihre ruhige, wohnliche Atmosphäre und das hochwertige Umfeld.

Gleichzeitig ist die Lage ausgesprochen alltagstauglich. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Auch die Regensburger Altstadt, die Universität, das Universitätsklinikum sowie wichtige Ausfallstraßen sind schnell erreichbar.

Damit verbindet die Immobilie zwei Qualitäten, die in Regensburg besonders gesucht sind: ruhiges, grünes Wohnen in einem hochwertigen Wohnumfeld und zugleich kurze Wege in die Stadt und zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Objektnummer: 26119029 - 93051 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com