

Regensburg

# Immobilienrarität im Einzeldenkmal – Exklusive Luxuswohnung mit Südbalkon!

Objektnummer: 26119018



MIETPREIS: 1.045 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26119018 - 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: 26119018 - 93047 Regensburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26119018</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1890</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 60 EUR (Miete)</b>

<b>Mietpreis</b>	<b>1.045 EUR</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>220 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2006</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>vollständig renoviert</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



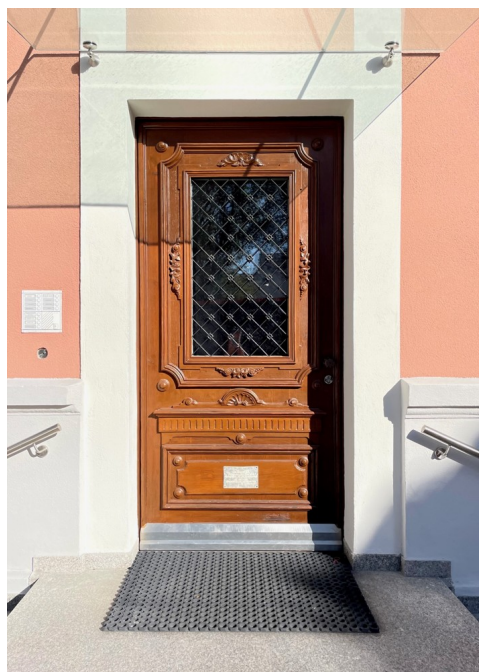
Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26119018 - 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: 26119018 - 93047 Regensburg**

## Ein erster Eindruck

Das stilvolle Stadthaus, ein liebevoll saniertes Einzeldenkmal, vereint historische Architektur mit modernem Wohnkomfort. Bereits beim Betreten des Hauses wird der besondere Charakter spürbar – ein repräsentatives Treppenhaus, ein Personenaufzug und zahlreiche erhaltene Details aus der Bauzeit schaffen ein einzigartiges Ambiente.

Die Wohnung selbst empfängt mit einem großzügigen Dielenbereich, der viel Platz für eine Garderobe bietet und einen eleganten ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus öffnet sich der Weg in den beeindruckenden Wohn- und Essbereich – das Herzstück der Wohnung.

Hohe Decken mit rund 3,20 Metern, kunstvoll gestaltete Stuckelemente mit dekorativen Ornamentflächen sowie zahlreiche große Fenster sorgen für eine außergewöhnlich helle und zugleich stilvolle Wohnatmosphäre. Der Raum wirkt offen, weitläufig und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung.

Die angrenzende, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und überzeugt durch ihre klare Gestaltung im weißen Dekor sowie durch edle Arbeitsflächen in Nero Assoluto. Sämtliche technischen Geräte sind integriert und bieten beste Voraussetzungen für den täglichen Komfort.

Ein weiteres Zimmer, ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer, befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und verfügt über einen direkten Zugang zum großzügigen Südbalkon. Dieser stellt ein echtes Highlight dar: ruhig zum Innenhof ausgerichtet, sonnig gelegen und mit ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzlandschaft – ein Ort zum Entspannen und Durchatmen.

Der private Rückzugsbereich wird durch das großzügige Schlafzimmer ergänzt, das über einen direkten Zugang zum Tageslichtbad verfügt. Dieses ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine angenehme, helle Atmosphäre. Zusätzlich steht ein separates Gäste-Badezimmer mit Dusche zur Verfügung.

Die gesamte Wohnung besticht durch ihre hochwertigen Parkettböden, stilvollen Altbautüren sowie die beeindruckende Raumhöhe, die in Kombination mit den historischen Details ein Wohngefühl schafft, das in dieser Form nur selten zu finden ist.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Stellplatz im ruhigen Innenhof.

**Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie, die das Besondere suchen und den Charme eines stilvollen Altbaus mit urbanem Leben verbinden möchten. Eine Nutzung als Wohngemeinschaft ist nicht vorgesehen.**

**Der Besichtigungstermin ist für Freitag, den 03.07.2026 um 18:00 Uhr vorgesehen. Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir um eine aussagekräftige Bewerbung ausschließlich über das Kontaktformular. Aus organisatorischen Gründen können telefonische Anfragen leider nicht berücksichtigt werden.**

**Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg**

## **Ausstattung und Details**

**Der Besichtigungstermin ist für Freitag, den 03.07.2026 um 18:00 Uhr vorgesehen. Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir um eine aussagekräftige Bewerbung ausschließlich über das Kontaktformular. Aus organisatorischen Gründen können telefonische Anfragen leider nicht berücksichtigt werden.**

**Einzelbaudenkmal**

- **Denkmalsanierung in 2005/2006**
- **sehr hochwertige Ausstattung:**
- **edle Parkettboden und Stuckdecken in allen Wohnräumen**
- **Deckenhöhe 3,20 Meter**
- **großer überdachter Südbalkon mit schöner Aussicht**
- **Videosprechanlage**
- **zwei Badezimmer**
- **Stellplatz im Innenhof (60,- Euro)**
- **viele historische Details**
- **Hausmeister-Service**
- **sehr ruhige Wohnung trotz zentraler Innenstadtlage**

**Der Besichtigungstermin ist für Freitag, den 03.07.2026 um 18:00 Uhr vorgesehen. Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir um eine aussagekräftige Bewerbung ausschließlich über das Kontaktformular. Aus organisatorischen Gründen können telefonische Anfragen leider nicht berücksichtigt werden.**

**Objektnummer: 26119018 - 93047 Regensburg**

## **Alles zum Standort**

**Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohn- und Fahrradstraße in der begehrten Altstadt von Regensburg. Die Lage ist ideal, da das Stadtzentrum nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Die Umgebung besticht durch ihren historischen Charme und die Nähe zu den Sehenswürdigkeiten, Geschäften und Restaurants der Stadt.**

**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: 26119018 - 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: 26119018 - 93047 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)**