

Regensburg

Ein Regensburger Villenjuwel von außergewöhnlicher Schönheit

Property ID: 26119010



PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 432 m² • ROOMS: 13 • LAND AREA: 946 m²

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

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

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

At a glance

Property ID	26119010	Purchase Price	980.000 EUR
Living Space	ca. 432 m ²	House	Villa
Roof Type	Mansard roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	13	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1923		

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

The property



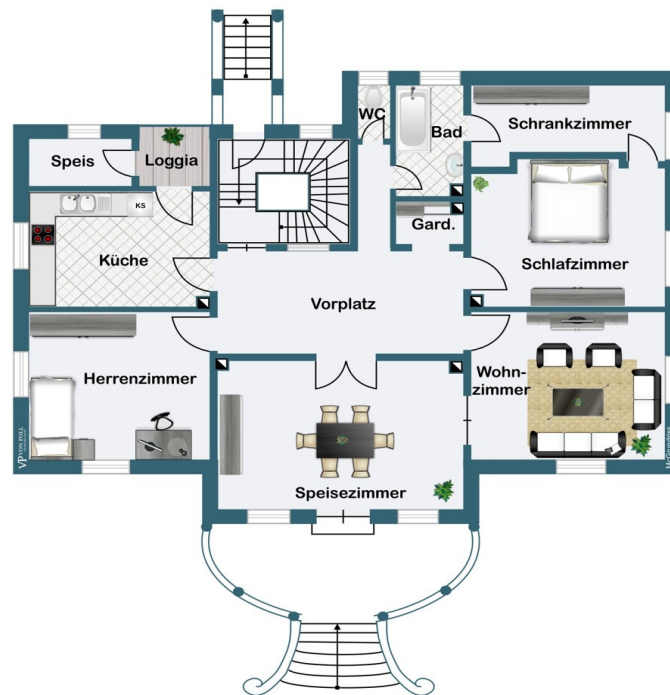
Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

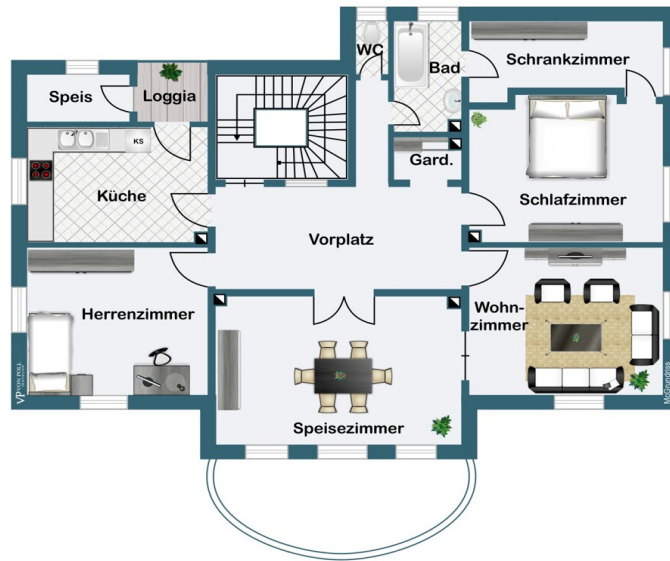
The property

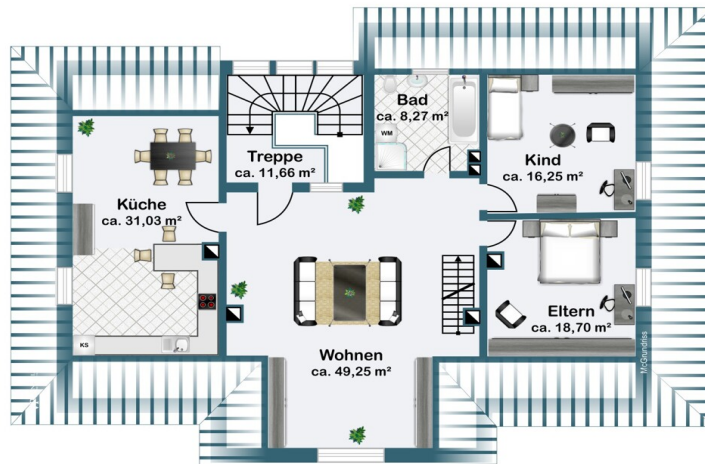


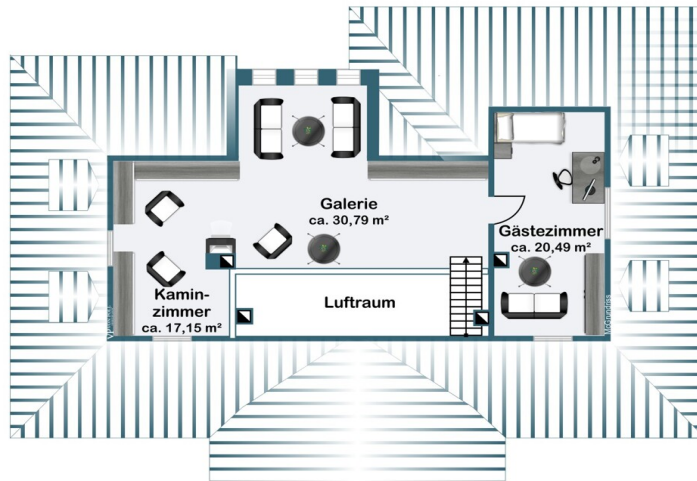
Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

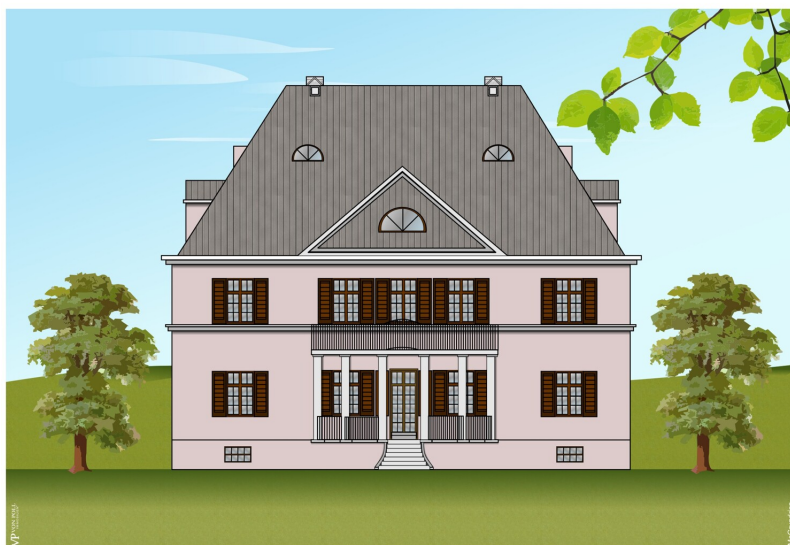
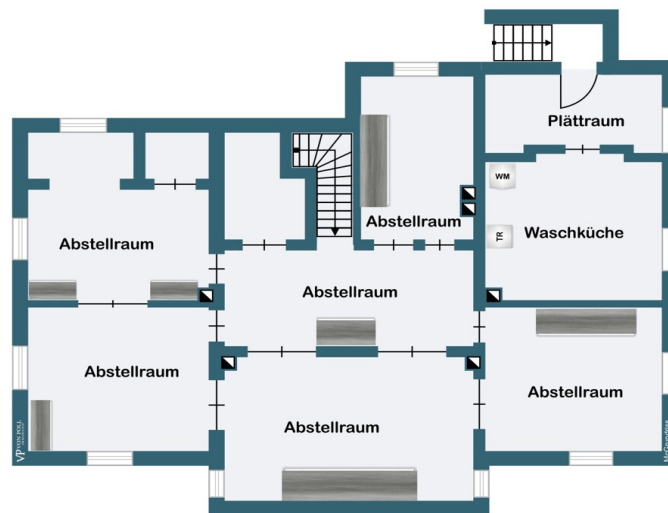
Floor plans















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: 26119010 - 93047 Regensburg

A first impression

Es gibt Immobilien, die allein durch ihre Größe beeindrucken. Und es gibt Häuser, die weit darüber hinausgehen – weil sie Haltung, Geschichte und architektonische Würde besitzen. Diese außergewöhnliche Stadtvilla im Inneren Westen von Regensburg gehört zweifellos zu jener seltenen Kategorie von Anwesen, die man nicht nur besichtigt, sondern erlebt.

In unmittelbarer Nähe zum Herzogspark und nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt präsentiert sich dieses denkmalgeschützte Villenjuwel in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs. Eingebettet in den historischen Alleengürtel und umgeben von gewachsenem Grün, vereint das Haus repräsentative Architektur, städtische Eleganz und eine bemerkenswerte Ruhe auf höchstem Niveau.

Schon die äußere Erscheinung lässt die besondere Qualität dieses Anwesens erkennen. Die klassisch gegliederte Fassade mit ihren grünen Fensterläden, den charakteristischen Sprossenfenstern, den markanten architektonischen Linien und den repräsentativen Säulenelementen verleiht der Villa jene unverwechselbare Ausstrahlung, die nur wenige Häuser besitzen. Es ist ein Gebäude mit Präsenz – stilvoll, selbstbewusst und von seltener Authentizität. Mit einer Wohnfläche von ca. 432 m², insgesamt 13 Zimmern und einem ca. 946 m² großen Grundstück eröffnet sich hier ein Anwesen von beeindruckender Substanz und außergewöhnlicher Qualität. Die Struktur mit Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und Dachgeschoss über zwei Ebenen unterstreicht den großzügigen und vielseitigen Charakter dieses Hauses.

Besonders eindrucksvoll beginnt das Erlebnis bereits beim Betreten des Hauses. Der Eingangsbereich vermittelt die Atmosphäre einer klassischen Stadtvilla alter Schule: stilvolle Wohnungseingangstüren, flankiert von fein proportionierten Rundbogenfenstern, ein außergewöhnlich schönes Treppenhaus mit geschwungener Holztreppe sowie architektonische Details, die bis heute den historischen Charakter des Hauses eindrucksvoll bewahren. Hier zeigt sich, dass dieses Anwesen nicht nur Wohnraum bietet, sondern ein architektonisches Kulturgut darstellt.

Das Haus ist in drei eigenständige Wohneinheiten gegliedert, die jeweils ihren ganz eigenen Charakter entfalten und zugleich die architektonische Handschrift des Gesamtanwesens tragen. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind in ihrer Grundidee nahezu spiegelbildlich angelegt und repräsentieren auf eindrucksvolle Weise jene klassische Großzügigkeit, die heute kaum noch zu finden ist. Weitläufige Dielen, die weit mehr sind als reine Erschließungsflächen, vermitteln bereits beim Eintritt ein Gefühl von Offenheit, Würde und stilvoller Repräsentation. Sie eignen sich nicht nur als Empfangsbereich,

sondern bieten auch Raum für elegante Ess- oder Wohnsituationen.

Im Erdgeschoss entfaltet sich die Wohnqualität auf besonders atmosphärische Weise. Fischgrätparkett, weiße Stiltüren, hohe Räume und die prägnanten weißen Sprossenfenster mit ihren charakteristischen Rundformen schaffen ein Interieur von außergewöhnlicher Schönheit. Besonders reizvoll ist die Verbindung von Innen und Außen: Vom großzügigen Wohnbereich öffnen sich große Flügeltüren hin zur vorgelagerten Säulenterrasse, die wie eine klassische Loggia in den Garten überleitet. Dieser geschützte Außenraum verleiht der Wohnung eine fast mediterrane Noblesse und schafft ein Wohngefühl, das in städtischer Lage nur äußerst selten anzutreffen ist.

Das 1. Obergeschoss setzt diese repräsentative Wohnqualität eindrucksvoll fort. Auch hier prägen klassische Raumfolgen, stilvolle Proportionen und die besondere Lichtwirkung der historischen Fenster das Gesamtbild. Hinzu kommt ein wunderschöner Balkon mit dekorativem Geländer und Blick in den Gartenbereich – ein Ort, der Ruhe, Privatheit und den besonderen Charme dieser Villa auf elegante Weise zusammenführt.

Eine ganz eigene Welt eröffnet die Dachgeschosswohnung, die sich über zwei Ebenen erstreckt. Sie verbindet den historischen Charakter der Villa mit einer fast atelierartigen Wohnatmosphäre. Die Mansardenarchitektur, offene Sichtbalken, beeindruckende Raumhöhen und die besonderen Fensterformen verleihen dieser Einheit eine unverwechselbare Identität. Auf der ersten Wohnebene befinden sich die klassischen Wohnfunktionen wie Küche, Wohnen und Schlafen. Über eine stilvolle interne Treppe erschließt sich darüber ein weiteres Dachstudio, das sich ideal für Homeoffice, Rückzug, Bibliothek oder kreative Nutzung eignet. Gerade diese Maisonette-Struktur macht die Dachgeschosswohnung zu einem besonders individuellen und emotionalen Wohnangebot innerhalb des Hauses.

Von besonderer Bedeutung für die Gesamtwirkung des Anwesens ist der Garten. Eingewachsener Baumbestand, gewachsene Strukturen und geschützte Blickachsen verleihen dem Außenbereich eine fast parkartige Atmosphäre. Der Garten ist nicht bloß Beiwerk, sondern ein wesentlicher Bestandteil der Wohnqualität dieser Villa. Er schafft Abstand zur Stadt und zugleich das wunderbare Gefühl, mitten im Regensburger Westen einen privaten Rückzugsort von seltener Ruhe zu besitzen.

Auch in technischer und organisatorischer Hinsicht präsentiert sich das Haus in sehr gepflegtem Zustand. Massive Bauweise, gehobene Ausstattung, Parkett, Holzfenster mit Doppelverglasung sowie eine moderne Gasheizung unterstreichen die wertige Gesamterscheinung. Hinzu kommt eine neuwertige Gasbrennwerttechnik. Das Haus ist vollständig unterkellert und wird von einer sehr guten Hausverwaltung betreut – ein Aspekt, der bei einem denkmalgeschützten Mehrfamilienanwesen von besonderer Bedeutung ist.

Vertieft wird die Ausstrahlung dieses Hauses auch durch seine besondere Geschichte. Es handelt sich nicht nur um ein architektonisch beeindruckendes Einzeldenkmal, sondern um ein Objekt, das über Jahrzehnte hinweg immer wieder als außergewöhnlich wahrgenommen wurde. Selbst in früheren Zeiten diente dieses imposante Gebäude als Offizierscasino – eine Nutzung, die auf ihre Weise unterstreicht, welchen Stellenwert und welche Präsenz dieses

Anwesen schon immer besessen hat.

Diese Stadtvilla ist damit weit mehr als eine Kapitalanlage oder ein klassisches Mehrfamilienhaus. Sie ist ein Stück Regensburger Baukultur, ein repräsentatives Stadtjuwel und eine seltene Gelegenheit für Menschen mit Sinn für Architektur, Geschichte und bleibende Werte. Immobilien dieser Qualität, in dieser Lage und mit dieser Ausstrahlung gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Wer hier investiert oder selbst einzieht, erwirbt nicht nur Substanz, sondern Charakter.

**Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

Details of amenities

**Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung
für die Besichtigung.**

Objektart: Denkmalgeschützte Stadtvilla / Einzeldenkmal

- **Lage: Regensburg – Innerer Westen, am Alleengürtel / nahe Herzogspark**
- **Wohnfläche: ca. 432 m²**
- **Grundstück: ca. 946 m²**
- **Zimmer: 13**
- **Einheiten: 3 Wohnungen**
- **Balkon / Terrasse: 1 Balkon, 1 Terrasse / Säulenloggia**
- **Bauweise: massiv**
- **Dachform: Mansarddach**
- **Unterkellert: ja**
- **Ausstattung: gehoben**
- **Heizung: Zentralheizung / neuwertige Gasbrennwerttechnik**
- **Bodenbeläge: Parkett, teils Fischgrätparkett**
- **Fenster: Holzfenster mit Doppelverglasung, stilprägende Sprossen- und Rundbogenfenster**
- **Besonderheiten: repräsentativer Portikus, historisches Treppenhaus, klassischer Balkon, elegante Säulenloggia, eingewachsener Garten, Dachgeschoss-Maisonette mit Sichtbalken, gepflegter Gesamtzustand, sehr gute Hausverwaltung**

**Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung
für die Besichtigung.**

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

All about the location

Der Innere Westen gilt seit Generationen als die klassische Villenlage Regensburgs und gehört zu den wertstabilsten Wohnadressen der Stadt. Geprägt von eindrucksvollen Gründerzeitbauten, historischen Villen und einer gewachsenen, repräsentativen Nachbarschaft verbindet dieses Viertel auf besondere Weise architektonische Kultur mit urbaner Lebensqualität. Die unmittelbare Nähe zum Alleengürtel und zum Herzogspark verleiht der Lage eine außergewöhnlich grüne, ruhige und zugleich äußerst zentrale Qualität. Der Alleengürtel spannt sich als grünes Band um die Altstadt und verbindet den Herzogspark im Westen mit dem Villapark im Osten; der Herzogspark selbst bietet geschützte Erholungsräume, botanische Besonderheiten und historische Bezüge in unmittelbarer Stadtnähe.

Gerade diese seltene Verbindung aus Ruhe, gewachsenem Grün und urbaner Nähe macht den Inneren Westen so besonders. Die Regensburger Altstadt ist von hier aus in wenigen Minuten erreichbar, zugleich profitiert man von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten, Schulen, Kindergärten und wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Auch das Westenviertel insgesamt gilt als eine der beliebtesten Wohnlagen Regensburgs, nicht zuletzt wegen seiner Kombination aus Stadtnähe, hohem Freizeitwert und sehr gutem Wohnumfeld.

**Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 980.000.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 13.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

Property ID: 26119010 - 93047 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com