Regensburg

Verkauft - Immobilienrarität! Einzeldenkmal Stadtvilla in dem Grüngürtel der Fürst-Anselm-Allee!

Objektnummer: 23119013a

WOHNFLÄCHE: ca. 411 m² • **ZIMMER:** 16 • **GRUNDSTÜCK:** 1.052 m²

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23119013a
Wohnfläche	ca. 411 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	16
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1830
Stellplatz	10 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

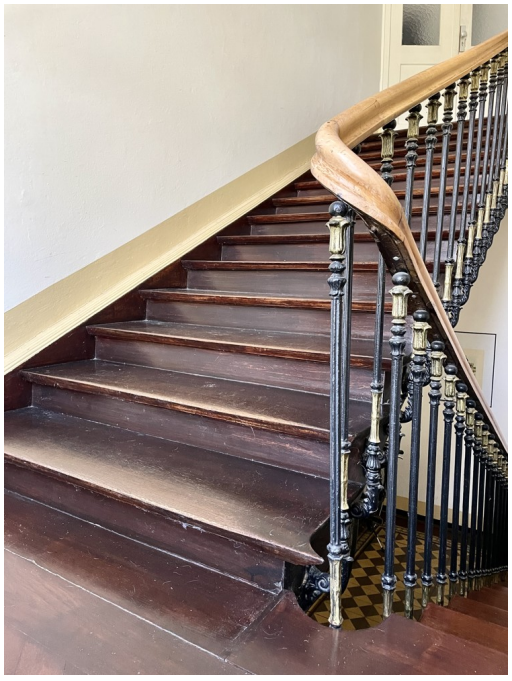
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

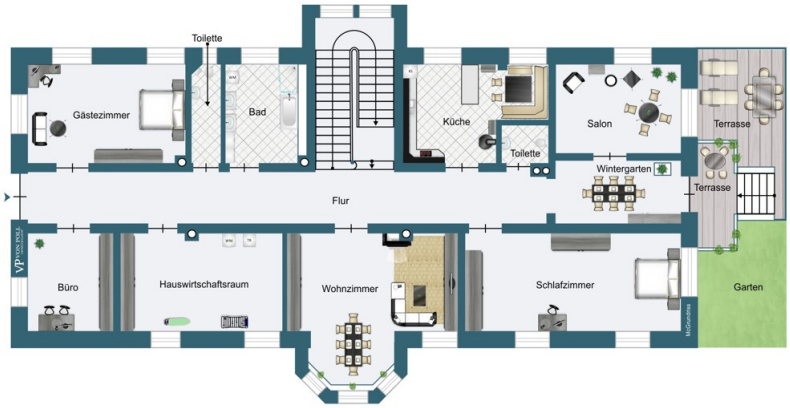
Die Immobilie

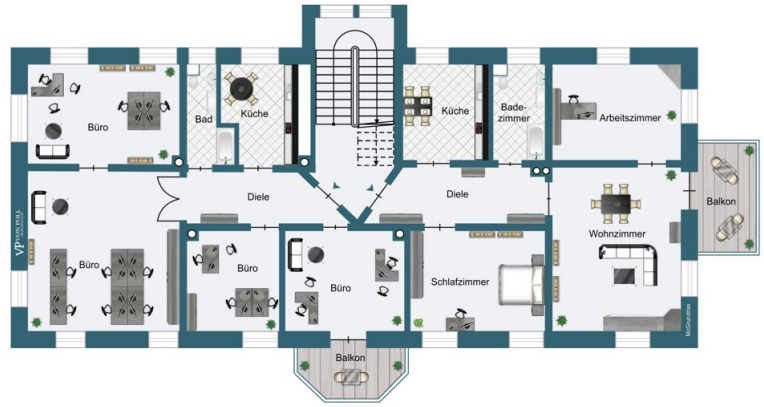
Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

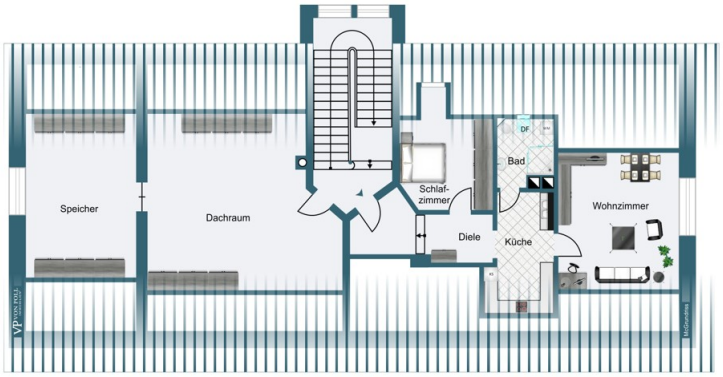
Die Immobilie

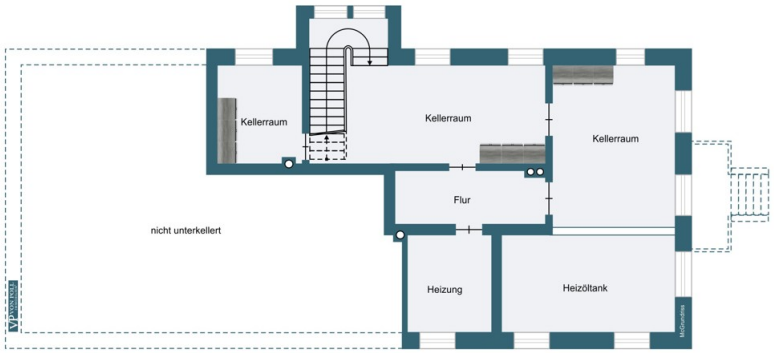
Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

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: 23119013a - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Diese historische Stadtvilla in der begehrtesten und teuersten Wohnlage Regensburgs ist ein absolutes Juwel! Mit einer Grundstücksfläche von 1052 qm und einer Wohnfläche von über 411 qm auf 16 Zimmer verteilt, bietet dieses einzigartige Denkmalhaus viel Platz für individuelles Wohnen. Die ehemalige Pustet Villa wurde 1888 durch einen Umbau aus einem 1830 errichteten Gebäude von dem Erstbesitzer Gottlieb Freiherr von Thon-Dittmer, erschaffen und ist ein Spätklassizistisches Traufseithaus mit Mittelrisalit. Das besondere Flair der Anlage resultiert aus der Symbiose des historischen Baukörpers mit der hellen und anmutigen Gestaltung des Ensembles und den liebevoll entworfenen Details mit zahlreichen Stuckornamenten an der Fassade.
Die Villa befindet sich im bekannten Alleengürtel gegenüber von dem Fürstlichen Schloss Thurn&Taxis und ist von einer gepflegten Grünanlage umgeben. Die historischen Details der Villa wurden liebevoll erhalten, darunter die originalen Holztüren, aufwändig mit farbigen Glaselementen besetzten Türen sowie die historischen Fischgrät-Parkettböden. Die Villa verfügt zudem über ein historisches Treppenhaus mit wertigen Holzstufen und dunklen Parkettböden und Mosaikböden sowie geschmiedete Geländer mit Holzhandlauf.

Im Erdgeschoss befindet sich eine sehr großzügige Wohnung mit eigenem Hauseingang und historischen Doppelflügelige Haustüren mit Goldbeschlägen geschützt durch ein Vordach. Über der Haustür wurde ein Schlußstein aus der im 19. Jh. abgebrochenen Liebfrauenkapelle im Haus Gesandtenstraße 5 eingemauert. Er zeigt Maria mit dem Kind und wird in das 3. Viertel des 14. Jh. datiert.

In dieser bezaubernden Wohnung finden Sie ein Gästezimmer, ein großes Badezimmer, ein sehr großes Esszimmer mit gemütlichem Kaminofen und Sitzbereich in dem sehr hochwertig holzvertäfelten Erker, einen Wintergarten mit Zugang zur großen Terrasse und dem umliegenden Garten, einen Salon für Gastaufgebot, eine große Küche mit Essbereich und weiteren Kaminofen sowie viele historische Details mit den originalen Holztüren und aufwändig mit farbigen Glasgravuren besetzten Türen.
Über das historische Treppenhaus mit wertigen Holzstufen und dunklen Fischgrätparkett-Böden gelangen Sie in das 1. Obergeschoss, mit den zwei großen historischen Eingangstüren mit Oberlichtfenster finden. Zur linken Seite befindet sich eine modernisierte und sehr stilvolle 3,5 Zimmer Wohnung mit sehr hochwertigen Vinylböden in Holzoptik, einer vollständig ausgestatteten Küche, einem großen Wohn- Esszimmer mit zahlreichen Fenstern und einem Balkon in Südausrichtung mit Blick in das gepflegten Gartenareal, einem Arbeitszimmer und einem Schlafzimmer sowie einem Badezimmer mit Badewanne mit Tageslichtfenster. Die zweite Wohnung mit Einbauküche wird derzeit

als Büro genutzt und verfügt über eine ähnliche Raumaufteilung und einen großen Balkon in Ausrichtung mit Blick zu dem Dörnbergpark und Richtung Alleengürtel. Alle historischen Zimmertüren mit Vertäfelung sind in der Villa erhalten geblieben. Auch in dieser Wohnung befindet sich noch der historische und sehr wertvolle Fischgrät-Parkettboden.
Im Dachgeschoss erwartet Sie eine schmucke Mansardenwohnung mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Badezimmer mit Dusche und einem Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Einbaukleiderschrank. Viel Ausbaupotential für weitere Wohnfläche ist in dem nicht ausgebauten Teil von dem Dachgeschoss gegeben. Die Villa verfügt über zahlreiche Parkplätze für Autos und eine eigene Garage, was in der Altstadt von Regensburg ein äußerst seltenes Gut ist.
Das Anwesen ist ein hervorragendes Beispiel für die Regensburger Architekturgeschichte und bietet seinen neuen Besitzern ein stilvolles und luxuriöses Zuhause. Wenn Sie an dieser einzigartigen Immobilie interessiert sind, zögern Sie nicht und verpassen Sie nicht die Gelegenheit, ein Teil der Regensburger Geschichte zu werden!
Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Stadtvilla persönlich zu präsentieren.

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

- sehr begehrte Wohnlage in der Regensburger Altstadt
- Einzeldenkmal
- insgesamt vier Wohnungen mit ca. 411 qm Wohnfläche
- weiteres Ausbaupotential für Wohnfläche im Dachgeschoss gegeben
- sehr großes Grundstück ca. 1052 qm mit großem Gartenbereich, zahlreiche Parkplätze mit Garage
- Zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau mit Erker, Treppenhausrisalit und Putzgliederungen, spätklassizistisch, 1888 durch Umbau aus einem 1830 errichteten Gebäude hervorgegangen (Quelle Wikipedia Baudenkmäler)
- direkte Wohnlage im Alleengürtel „Fürst-Anselm-Allee“
- eine Gehminute zu dem Bismarckplatz
- Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss bei ca. 4.000 Euro/qm - Stand 2022

Objektnummer: 23119013a - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Diese Immobolienrarität 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 prägt 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 direkte 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 Donaueinkaufszentrum bieten neben den alteingesessenen Geschäften in der Altstadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Objektnummer: 23119013a - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com