



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# **KENSINGTON Exklusiv: 2-Zimmer-Denkmalwohnung direkt am Arnulfplatz! Besichtigungen Freitag, 20.09.**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_921	<b>Datum:</b>	19.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	64,13 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

**Provision:** 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-02-07
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2000
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	69.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Annemarie Matura	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	017664976671
<b>E-Mail:</b>	annemarie.matura@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Kauf steht diese außergewöhnliche Denkmalwohnung und bietet Ihnen eine seltene Gelegenheit, ein Stück lebendiger Geschichte Regensburgs zu bewohnen, ohne dabei auf modernen Komfort verzichten zu müssen. Das Objekt befindet sich in direkter Nähe zum Arnulfplatz, im Herzen der Altstadt, und besticht durch seine zentrale Lage und den unvergleichlichen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes.

Die Wohnung liegt im zweiten Stockwerk eines viergeschossigen Traufseithauses, dessen Kern auf das 14. Jahrhundert zurückgeht. Im 17. Jahrhundert wurde das Gebäude umgestaltet, und das zweite Obergeschoss, in dem sich die Wohnung befindet, wurde 1895 hinzugefügt und weitere Sanierungen/Aufstockungen wurden vollbracht. Eine liebevolle, letzte Sanierung im Jahr 2000 brachte den Altbau auf den neuesten Stand, ohne den historischen Charakter zu verlieren.

### Aufteilung und Ausstattung:

Das besondere Mehrfamilienhaus besteht derzeit aus 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeinheit. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine offene Küche im amerikanischen Stil mit einer Fläche von ca. 17 m<sup>2</sup>. Die vorhandene Einbauküche, eingebaut im Jahr 2000, ist in einem hellen und gepflegten Zustand und verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Die großzügige Gestaltung der Küche bietet reichlich Stauraum und Platz für einen schönen Esstisch. Sollte mehr Privatsphäre gewünscht sein, kann eine ca. 7 m<sup>2</sup> große Diele abgetrennt werden, indem eine Trockenbauwand eingezogen wird. Dies würde den Eingangsbereich von der Küche separieren und gleichzeitig einen klassischen Flur schaffen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Lichthof, den Sie aus der Küche erreichen und der Ihnen einen einzigartigen Zugang zu einem Außenbereich bietet – eine Seltenheit in der Altstadt. Dieser gemütliche Hof bietet schattige Plätze, die sich ideal zum Grillen und Entspannen eignen. Hier können Sie mitten in der Stadt eine Oase der Ruhe genießen, während andere Wohnungen in dieser Lage meist keine Möglichkeit bieten, die Vorzüge des Freien direkt im eigenen Heim zu erleben.

Dank der bodentiefen Fenster, von denen eines verschiebbar ist, wird die Küche mit natürlichem Licht durchflutet, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Das sonnige Wohn- und das Schlafzimmer, beide mit wunderschönem Echtholzparkett ausgestattet, bieten reichlich Platz und Gemütlichkeit. Der Wohnbereich misst ca. 21 m<sup>2</sup>, sodass auch Freunde und Familie Platz finden, während der Schlafbereich mit ca. 19 m<sup>2</sup> ebenfalls sehr geräumig ist und Möglichkeiten für einen großzügigen Schrank und ein komfortables Bett bietet.

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder auch als WG geeignet und bietet nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch alle Vorzüge einer zentralen Lage. Ebenso könnte die Wohnung als Büro oder Praxis genutzt werden (notariell beglaubigt). Trotz der unmittelbaren Nähe zum Arnulfplatz und dem lebendigen Stadtleben ist die Wohnung bei geschlossenen Fenstern überraschend ruhig. Einen direkten Zugang zur „Schönen Gelegenheit“ gibt es ebenfalls!

Ein Keller- bzw. Abstellraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Außerdem gibt es im Haus praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Einzugsmöglichkeiten:

Die Wohnung steht leer und kann somit zeitnah bezogen oder neu vermietet werden. Dank der attraktiven Lage und der Ausstattung ist sie nicht nur für Eigennutzer oder Mieter, sondern auch für Gewerbetreibende äußerst interessant.

Tauchen Sie ein in das besondere Flair dieser Denkmalwohnung und erleben Sie Wohnen in toller Lage – mitten im historischen Herzen von Regensburg.

\*\*\* alle weiteren Infos nur bei uns! \*\*\*

## Lage:

---

Eine Wohnung im Herzen dieser faszinierenden Stadt bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch die Möglichkeit, in einer Umgebung voller Geschichte, Kultur und Lebensfreude zu leben. Durch die zentrale Lage Ihrer neuen Wohnung können Sie alle Facetten Regensburgs direkt erleben und jeden Tag neu entdecken. Das Leben in Regensburg verbindet auf einzigartige Weise das historische Flair mit dem modernen Stadtleben.

Die Lage dieser Wohnung könnte kaum besser sein: In direkter Umgebung finden sich zahlreiche kulinarische Highlights, wie das charmante italienische Restaurant „La Fenice“, der beliebte Dönerladen „Exil“, das gemütliche Kaffee „Dada“, die traditionsreiche Brauerei „Kneitinger“ und das exquisite Sushi-Restaurant „Dragonbirds“. Auch viele weitere Cafés, Biergärten und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar und laden dazu ein, seine Zeit in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Der Netto-Supermarkt und die Bäckerei „Schifferl“ liegen praktisch vor der Haustür – alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt, ist nur einen Katzensprung entfernt. Kein Auto, kein Fahrrad? Kein Problem! Auch Biomärkte, Apotheken, Geldautomaten und alle weiteren Annehmlichkeiten des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar.

In den lauen Sommernächten wird auch der Bismarckplatz zum pulsierenden Herzstück des Regensburger Lebens. Hier treffen sich Menschen jeden Alters, um die laue Abendluft zu genießen und das Leben zu feiern. Ob bei einem kühlen Hellen, einem erfrischenden Cocktail oder einer leckeren Pizza auf die Hand – der Platz füllt sich mit einer lebhaften Mischung aus Einheimischen, Studierenden und Besuchern, die das Leben genießen.

Ein weiterer unschlagbarer Vorteil dieser Lage ist die Nähe zur Donau. Besonders im Sommer bietet der Fluss zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung: Ein Sprung ins kühle Nass an den schönsten Plätzen entlang des Ufers oder ein entspanntes Treibenlassen mit der Strömung sorgen für echtes Urlaubsfeeling. Die Steinernen Brücke führt auf die andere Seite der Donau zum „Stadt am Hof“, wo idyllische Biergärten und malerische Plätze zum Verweilen einladen. Nicht nur die berühmte Steinernen Brücke, sondern auch der Eiserne Steg bringen Sie auf die andere Seite der Donau, wo demnächst die lebhafteste Herbstdult stattfindet – ein Fest, das für seine fröhliche Atmosphäre und traditionellen Stände bekannt ist.

Die engen Gassen und historischen Fassaden erinnern an italienische Städte, was das Flair dieser Gegend noch besonderer macht. Mitten in diesem mediterranen Ambiente zu wohnen, bedeutet, das Leben in vollen Zügen zu genießen. Was könnte man sich mehr wünschen? Diese Wohnung verbindet das Beste aus Geschichte, Kultur und modernem Komfort. Sie bietet ein Lebensgefühl, das keine Wünsche offenlässt.

Am Arnulfplatz, der sich ebenfalls in der Nähe befindet, findet man sämtliche wichtigen Buslinien und somit eine

ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Hauptbahnhof ist in nur etwa fünf Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die Universität ist schnell zu erreichen – nur etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad, was diesen Standort auch für Studierende besonders attraktiv macht.

Noch eine ganz interessante Geschichte zum Arnulfplatz:

Auf dem Gelände, das heute die beiden Freiflächen Arnulfplatz und Bismarckplatz umfasst, kreuzten sich bereits zur Römerzeit wichtige Handels- und Militärstraßen. Hier trafen sich die Wege, die nach Westen zu einem römischen Kastell an der Naabmündung, zum heutigen Augsburg und ins heutige Österreich führten. Im Mittelalter lag dieses Gebiet außerhalb der Stadtmauern und wurde vor allem als Lagerplatz und Hinrichtungsstätte genutzt. Mit dem Bau des Theatergebäudes wurde der nördliche Teil des damals als „Jakobsplatz“ bekannten Areals vom südlichen Teil abgetrennt und später in „Arnulfplatz“ umbenannt.

## Ausstattung:

---

- DENKMALGESCHÜTZTES OBJEKT DIREKT AM ARNULFSPLATZ
- VIERGESCHOSSIGES TRAUFSSEITHAUS, IM KERN AUS DEM 14. JAHRHUNDERT, IM 17. JAHRHUNDERT UMGESTALTET, 2. OBERGESCHOSS VON 1895
- VOLLUMFÄNGLICHE SANIERUNG IM JAHR 2000 (BAUBESCHREIBUNG LIEGT VOR)
- 2. OBERGESCHOSS OHNE AUFZUG
- INSGESAMT 6 WOHNHEINHEITEN UND 1 GEWERBE
- WOHNUNG NR. 5 / ABSTELLRAUM NR. 13
- DIE WOHNHEINHEIT KANN AUCH ALS BÜRO ODER PRAXIS GENUTZT WERDEN
- GESAMTFLÄCHE DER WOHNUNG CA. 64 QM ZZGL. LICHTHOF MIT CA. 11 QM
- 2 SONNIGE ZIMMER MIT ECHTHOLZPARKETT, WOHNBEREICH CA. 21 QM, SCHLAFBEREICH CA. 19 QM
- OFFENE KÜCHE IM AMERIKANISCHEN STIL, HELL UND GEPFLEGT MIT EINBAUKÜCHE AUS DEM JAHR 2000 UND FUNKTIONIERENDEN ELEKTROGERÄTEN
- MÖGLICHKEIT, EINE CA. 7 QM GROSSE DIELE DURCH EINE TROCKENBAUWAND VON DER KÜCHE ABZUTRENNEN
- GEMÜTLICHER LICHTHOF, DER RUHE BIETET, IDEAL ZUM GRILLEN UND ENTSPANNEN IM FREIEN, SCHATTIGE PLÄTZE, SELTENE MÖGLICHKEIT IN DER ALTSTADT
- INNENLIEGENDES BAD IM MEDITERRANEN STIL MIT FLIESEN, BADEWANNE, PLATZ FÜR WASCHMASCHINE UND OBERLICHT FÜR HELLIGKEIT

- DOPPELT VERGLASTE HOLZFENSTER IN DEN WOHNRÄUMEN, TEILWEISE WURDE DAS GLAS 2009 ERNEUERT
- ZWEIFACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER MIT SCHIEBETÜR ZUM LICHTHOF AUS DEM JAHR 2000
- DANK MASSIVER MAUERWÄNDE UND FENSTER SCHALLGEDÄMMT, ZENTRALE LAGE & TROTZDEM BEI GESCHLOSSENEM FENSTER SEHR RUHIG
- MASSIVE STAHL-/BETONDECKEN UND FEHLBODEN
- NEUE GASHEIZUNG UND ABGASANLAGE AUS 2023
- PRAKTISCHER KELLERRAUM ZUGEHÖRIG, ABSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR FAHRRÄDER IM HAUS
- KEIN STELLPLATZ VORHANDEN, JEDOCH BEWOHNERPARKEN ODER DAUERPARKER IN DER NÄHE MÖGLICH
- LEERSTEHEND, KANN ZEITNAH BEZOGEN ODER NEU VERMIETET WERDEN

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

Willkommen Zuhause!



Der Arnulfplatz um die Ecke!



Harmonisch & Stilvoll!



Treppenaufgang zur Wohnung!



Einrichtungsidee für Ihren Küchenbereich!



Toller Lichteinfall!



Angenehm kühl und privat!



Ideen für Ihren Lichthof!



Lichthof wie im Urlaub



Praktische Zimmereinteilung!



Geschmackvolles Bad mit Oberlicht!



Helles, großes Wohnzimmer!





Geräumig zum Wohlfühlen!



Mögliche Einrichtung zum Schlafen!



Luftig und mit viel Platz!



Schönstes Altstadtflair!



Weitere Informationen nur bei uns!



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

Tipgeber werden!



**KENSINGTON**  
Finest Properties International