

Exposé

Wohnen in Regensburg

Innerer Westen: Baugrundstück mit großzügiger Bebauungsoption (KEINE PROVISION)



Objekt-Nr. OM-329720

Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Maximilian Selmair

Wendlerstraße 7
93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche 930,00 m²

Übernahme sofort

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Angebot umfasst ein voll erschlossenes Grundstück mit 930m² im Regensburger Stadtteil "Innerer Westen" mit Altbestand sowie einen Bebauungsvorschlag eines Architekten. Besonders herausragend an dem Grundstück ist die Hausgrundfläche des Altbestands in Höhe von 340m², welcher bei einem Neubau übernommen werden kann. Somit lässt sich auf diesem Grundstück auch ein äußerst großzügiges und barrierefreies Altersdomizil erschaffen.

Für einen Ersatzbau des Bestands gilt auf dem Grundstück §34 BauGB. Der hier gezeigte Vorschlag umfasst eine Sanierung des Westflügels sowie einen Neubau des Haupthauses inklusive Doppelgarage in zeitgenössischer Weise als Stadtvilla mit ca. 380 m².

Auf einem Sockelgeschoss, das die gesamte Straßenfront einnimmt, ruht ein Kubus, der sich zum Garten großzügig öffnet, während er zum öffentlichen Raum durch raumhohe Lamellen die Privatsphäre sichert.

Das Erdgeschoss verfügt über einen fließenden, offenen Grundriss, dessen Wohnräume sich zu dem über 400m² großen Garten mit Terrasse hin orientieren. Der Westflügel verfügt über einen Wellnessbereich mit einem 60m³ großen Schwimmbad.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei südlich orientierte Zimmer mit separatem Bad sowie ein Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide und Badezimmer.

Alternativ kann der Westflügel je nach Bedarf auch weitere Nutzungen aufnehmen. Als Büro, Praxis oder großzügig erweiterbarer Wohnraum für neue Lebenslagen können die etwa 130m² des separierbaren Baukörpers in verschiedener Weise unterteilt und genutzt werden. Ein eigener Zugang ermöglicht die Abgrenzung zu den privaten Bereichen des Objekts.

Auch eine Einliegerwohnung, Gästetrakt oder Räumlichkeiten für besondere Hobbies bis hin zur Großgarage für historische Stücke auf zwei oder vier Rädern lassen dem Bauherrn hier viele Optionen zu.

Zusätzlich lässt sich im weitläufigen Garten ein Schwimmbad errichten, das den Freiraum vor den raumhohen Glasfronten des Wohnhauses besonders aufwertet. Durch die Südorientierung der Anlage entsteht so eine von Bäumen eingewachsene, ruhige und private Oase inmitten der Stadt.

Sonstiges

Der Preis orientiert sich an den Werten der Bodenrichtwerttabelle aus den zuletzt verfügbaren Jahren 2022+2023. Hier ist ein Bodenrichtwert von € 2.400 pro m² ausgewiesen. Ein Zuschlag für die sehr großzügige Bebauungsmöglichkeit kommt noch hinzu.

Preisauskunft erfolgt nach Anfrage unter maximilian.selmair@gmail.com. Auch bei Fragen zum Angebot stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Eine Käuferprovision wird nicht erhoben.

Immobilienmakler können Ihre Anfrage ebenfalls gerne per E-Mail stellen.

Lage

Regensburgs Stadtteil "Innerer Westen" liegt direkt an den Toren seiner historischen Altstadt. Die äußerst grüne und ruhige Gegend ist nicht nur sehr gut an die überregionale Autobahn angeschlossen, sondern verfügt über hervorragende Nahversorgung sowie Schulen und Freizeitangebote.

Das Grundstück selbst liegt in einer Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr. Nach Süden hin ausgerichtet wird es zu einem privaten Rückzugsort unweit des öffentlichen Treibens in Regensburg.

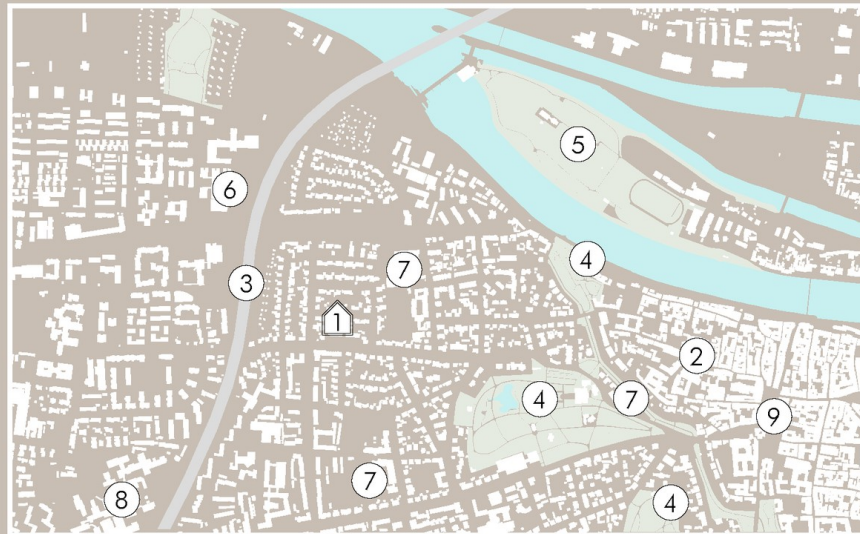
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

Regensburgs Stadtteil "Innerer Westen" liegt direkt an den Toren seiner historischen Altstadt. Die äußerst grüne und ruhige Gegend ist nicht nur sehr gut an die überregionale Autobahn angeschlossen, sondern verfügt über hervorragende Nahversorgung sowie Schulen und Freizeitangebote. Das Grundstück selbst liegt in einer Nebenstraße ohne Durchgangsverkehr. Nach Süden hin ausgerichtet wird es zu einem privaten Rückzugsort unweit des öffentlichen Treibens in Regensburg.

- 1 CALM CITY LIFE - Wendlerstraße
- 2 Historische Altstadt Regensburg
- 3 Autobahn 93 München - Weiden
- 4 Stadtpark und Dörnbergpark
- 5 Sport- und Freizeitgelände Wöhrd
- 6 Bischof-Manfred-Müller-Schule
- 7 Gymnasien (Goethe, AMG, Pindl)
- 8 Krankenhaus der Barmherzigen Br.
- 9 Stadttheater Regensburg



CALM CITY LIFE

Kont

Lageplan



CALM CITY LIFE

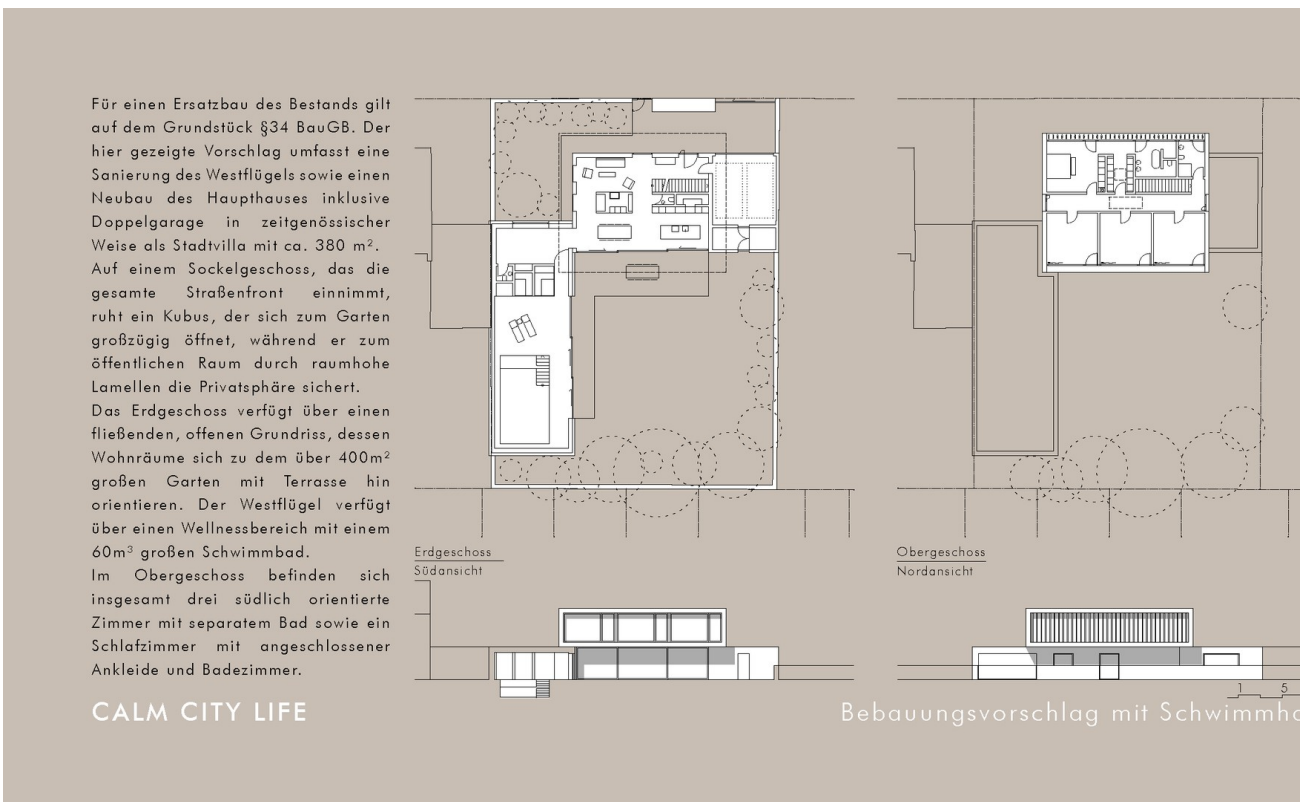
Innenraum - Bebauungsvorschlag

Bebauungsvorschlag

Exposé - Galerie



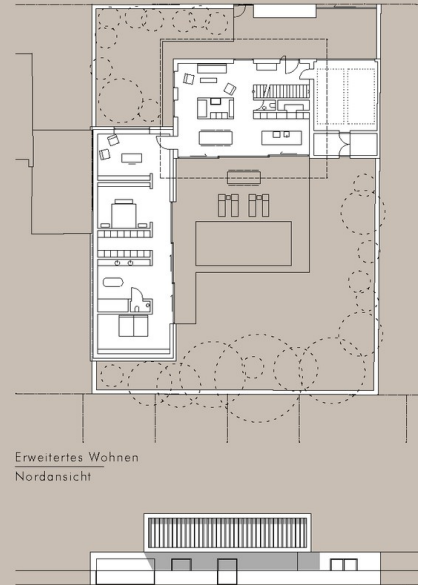
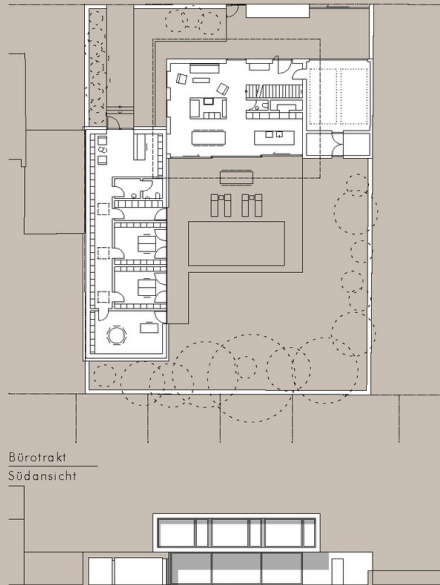
Bebauungsvorschlag



Bebauungsvorschlag

Exposé - Galerie

Alternativ kann der Westflügel je nach Bedarf auch weitere Nutzungen aufnehmen. Als Büro, Praxis oder großzügig erweiterbarer Wohnraum für neue Lebenslagen können die etwa 130m² des separierbaren Baukörpers in verschiedener Weise unterteilt und genutzt werden. Ein eigener Zugang ermöglicht die Abgrenzung zu den privaten Bereichen des Objekts. Auch eine Einliegerwohnung, Gästetrakt oder Räumlichkeiten für besondere Hobbies bis hin zur Großgarage für historische Stücke auf zwei oder vier Rädern lassen dem Bauherrn hier viele Optionen zu. Zusätzlich lässt sich im weitläufigen Garten ein Schwimmbad errichten, das den Freiraum vor den raumhohen Glasfronten des Wohnhauses besonders aufwertet. Durch die Südorientierung der Anlage entsteht so eine von Bäumen eingewachsene, ruhige und private Oase inmitten der Stadt.



CALM CITY LIFE

Bebauungsvorschlag mit Bürotr

Bebauungsvorschlag



Bebauungsvorschlag

Exposé - Galerie



CALM CITY LIFE



Bestand

Bestand



CALM CITY LIFE



Bestand

Bestand

Exposé - Galerie

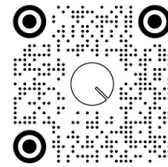
PROVISIONSFREIE VERMARKTUNG

Maximilian Selmair
maximilian.selmair@gmail.com



QUECKARCHITEKTUR

www.queckarchitektur.de
mail@queckarchitektur.de



Vermarktungsinformationen