

93051 Regensburg

Stadt nah und direkt am Park! Familienheim mit spannender Architektur, 7 Zimmern und Garten



Ulrike Eschenbecher
Immobilienmaklerin (IHK)

Kaufpreis
850.000 €

Wohnfläche
202,81 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Ulrike Eschenbecher
089904204680
ue@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	82 m ²
Wohnfläche	202,81 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	552 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2036-06-23
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	183.40

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Befeuerung	Gas
------------	-----

Objekt-Titel

Stadt nah und direkt am Park! Familienheim mit spannender Architektur, 7 Zimmern und Garten

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im Stadtbezirk Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen, im Unterbezirk Königswiesen-Nord. Die Nachbarschaft ist von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt, hinter dem Haus beginnt der Königswiesenpark.

.....
Online-ID:
HEHLGKCN
.....

Objekt-Nr.:
1000-284
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Freizeit vor der Haustür: Der Königswiesenpark grenzt direkt an das Grundstück – mit Wegen zum Spazieren und Joggen, alten Baumbeständen und Spielflächen. Wer weiter will, erreicht das Westbad mit Hallen- und Freibad sowie den Donaupark mit dem Rad in wenigen Minuten.

Einkaufen: Rewe und Netto im Königstor liegen rund 200 Meter entfernt, gut fünf Gehminuten. Für alles Weitere ist das KÖWE-Einkaufszentrum in etwa 500 Metern erreichbar: über 50 Geschäfte mit Supermarkt, Baumarkt, Drogerie, Apotheke, Post, Bäckereien, Ärzten, Volkshochschule und Gastronomie – mit kostenlosen Parkplätzen.

Sport und Freizeit: Ein Fitnessstudio liegt fußläufig am Merianweg, ein weiteres im KÖWE-Einkaufszentrum. Das Westbad mit Hallen- und Freibad und der Donaupark sind mit dem Rad oder Auto schnell erreicht.

Schulen und Betreuung: Die Grundschule Königswiesen in der Klenzestraße liegt rund 500 Meter entfernt; das Von-Müller-Gymnasium ist etwa ebenso weit. Kindertagesstätten und Hort befinden sich im Viertel.

Verkehr: Die Anschlussstelle Regensburg-Königswiesen der A93 ist in wenigen Minuten erreicht. Bushaltestellen liegen im Viertel, mit dem Rad sind es rund 15 Minuten in die Altstadt oder zum Hauptbahnhof. Universität und Universitätsklinikum liegen rund 3 Kilometer entfernt.

Ausstattungs-Beschreibung

Das macht diese Immobilie besonders:

- Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr – kein Nachbar im Rücken, das Grundstück grenzt direkt an den Königswiesenpark
- ca. 552 m² gewachsenes Grundstück in einer Lage, in der Bauland praktisch nicht mehr auf den Markt kommt; eingewachsener Garten mit altem Baumbestand und Hecken
- alles Nötige zu Fuß: Schulen, Kitas und Nahversorgung im Viertel; dazu A93-Anschluss in wenigen Minuten, Universität und Klinikum in rund 3 km, Altstadt in 15 Radminuten
- Wohnbereich mit Galerie, zwei Erkern und skulpturaler Fächertreppe – ein Grundriss, den heutige Neubauten so nicht mehr bieten
- großer, funktionsfähiger Kachelofen als Mittelpunkt des Essbereichs
- Süd-Terrasse unter einem alten Apfelbaum, Süd-Balkon im Obergeschoss
- ca. 203 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen, 7 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- praktische Speise-/Abstellkammer, Küche mit Durchreiche
- 2 Bäder: En-suite-Bad mit Dusche, Bidet und WC am großen Schlafzimmer, zweites Bad mit Badewanne und zwei Waschbecken; separates WC im Obergeschoss, Gäste-WC im Erdgeschoss
- Bodenbeläge: Parkett, Terracottafliesen und Teppich
- ca. 82 m² zusätzliche Nutzfläche im Keller: Waschküche, Lager- und Hobbyräume, ein Raum mit direktem Gartenzugang
- große Garage, weitere Stellplatzmöglichkeiten in der Einfahrt
- Baujahr ca. 1980, massive Bauweise
- Gasheizung, 2019 erneuert; Fußbodenheizung im Bereich der Terracottafliesen (EG und Teile OG)
- Verbrauchsausweis: 183,4 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse F, wesentlicher Energieträger Gas, Baujahr laut Energieausweis 1980

Objektbeschreibung

Es gibt sie auch in Königswiesen: diese kleinen, feinen Lagen. Ruhig und doch zentral. Dieses Einfamilienhaus mit 7 Zimmern liegt in solch einer Lage – in einer Sackgasse und direkt am Königswiesenpark.

Auch das Haus selbst ist besonders. Um das Jahr 1980 massiv gebaut und damals hochwertig ausgestattet, fasziniert es durch seinen individuellen Grundriss und die behagliche Wohnatmosphäre, die es auch nach über 40 Jahren ausstrahlt. Über drei Ebenen mit großflächigem Wohn-Essbereich bietet es Platz für die ganze Familie – und für Homeoffice und Hobbys. Der Innenbereich ist rustikal mit alpenländischem Charme gestaltet: verputzte Wände, abgerundete Ecken und viel Holz. Das Haus wurde über die Jahre gepflegt, die Ausstattung ist aber weitgehend auf dem Stand der Bauzeit.

Erdgeschoss:

Hier liegen das Gäste-WC und eine praktische Speise- bzw. Abstellkammer. Die Küche ist im Zeitgeist der Bauzeit klein gehalten, eine Durchreiche verbindet sie mit dem Essbereich. Diesen dominiert ein großer, funktionsfähiger Kachelofen. Die Fensterfront im Erker sorgt für Helligkeit und Ausblick in den Garten. Eine Glastür führt in den großzügigen Wohnbereich, der sich in drei Zonen aufteilen lässt: Er beginnt mit der „guten Stube“ und dem Zugang zur Süd-Terrasse – hier lädt ein alter Apfelbaum zu gemütlichen Stunden unter seinem Blätterdach ein. Richtung Norden geht es in den Lounge-Bereich mit großer Fensterfront zum Park. Blickfang ist der Aufgang zur Galerie, dem dritten Abschnitt – gut als Arbeitsplatz nutzbar.

Obergeschoss:

Nach oben führt eine außergewöhnliche Holzterrasse: Fächerförmig angeordnete Holzbalken tragen sie. Oben liegen zwei kleinere Kinderzimmer, eines davon mit Zugang zum Süd-Balkon. Innovativ für die 80er-Jahre: Das En-suite-Bad (Dusche, Bidet, WC) mit Zugang über das (Eltern-)Schlafzimmer. Auf derselben Etage liegt das zweite Bad mit zwei Waschbecken und Badewanne, das WC ist separat.

Dachgeschoss:

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer mit großen Fensterflächen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind hier sehr vielfältig. Kinderzimmer, Atelier, Büro – hier ist vieles denkbar.

Keller und Garage:

Zu den ca. 203 m² Wohnfläche kommen ca. 82 m² Nutzfläche im Keller. Dort liegen die Waschküche und mehrere trockene Räume – Lager oder Hobbyraum. Ein Raum hat direkten Zugang zum Garten.

In der großen Garage bleibt Platz für Fahrräder, Gartengeräte und Brennholz. In der Einfahrt können bis zu zwei weitere Autos parken.

Fazit: Ein architektonisch spannendes Haus in gesuchter Lage mit Potenzial, ein ganz besonderes Heim für seine neuen Eigentümer zu werden.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklerprovision: 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Die Immobilie ist bezugsfrei und nach Vereinbarung verfügbar.

Die Wohnfläche wurde nach Plan von einem Architekturbüro ermittelt. Die Grundrisse wurden auf Basis dieser Werkpläne aufbereitet. Im Dachgeschoss weicht die Bauausführung leicht von der Werkplanung ab, ebenso wurde die Galerie nachträglich eingebaut. Diese Bereiche flossen nach Aufmaß in die Wohnflächenberechnung ein. Für die Richtigkeit von Angaben Dritter übernehmen wir keine Haftung.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1980 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint.

Transparenzhinweis: Die Bilder wurden mit KI-Unterstützung digital "aufgeräumt" und persönliche Gegenstände teilweise entfernt, ohne zu verfremden. Alle Bilder wurden von uns kontrolliert und freigegeben.

Exposé Stand: 10.08.2026 - Änderungen vorbehalten

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Sofern Sie Ihre Zustimmung dazu erteilt haben, wird sich die KI-Assistentin Eva im Namen von Remax Prime per WhatsApp bei Ihnen melden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie!

Impressionen









