

Exposé

Villa in Regensburg

**Historische Villa mit Donau- und Domblick - sehr gute
Lage Regensburg - Winzer provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-422994

Villa

Verkauf: **949.000 €**

93059 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1911	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.800,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche, denkmalgeschützte Villa aus dem Jahr 1911 in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs auf den Winzerer Höhen. Das Haus verfügt über 11 Zimmer und befindet sich auf einem rund 3.800 m² großen, eingewachsenen und pflegeleichten Hanggrundstück mit großzügiger Terrasse, viel Privatsphäre und besonderer Atmosphäre.

Die Villa besitzt einen unverwechselbaren Charakter – charmant und eindrucksvoll. Von fast allen Zimmern hat man einen herrlichen Blick auf die Donau. Die Villa eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die historische Bausubstanz schätzen und ein einmaliges Objekt nach eigenen Vorstellungen denkmalgerecht renovieren und weiterentwickeln möchten.

Die Villa könnte sofort bezogen werden. Mittelfristig besteht Renovierungs- / Sanierungsbedarf, insbesondere in den Bereichen Elektrik, Sanitär und Dacheindeckung.

Die Immobilie eignet sich insbesondere für

- Eigennutzung mit denkmalgerechter Sanierung
- Mehrgenerationenwohnen
- Repräsentatives Wohnen und Arbeiten
- Individuelle Nutzungskonzepte

Der Denkmalschutz bietet bei dieser Villa nicht nur ideellen Wert, sondern auch attraktive finanzielle und steuerliche Vorteile, insbesondere bei einer denkmalgerechten Sanierung (nach Abstimmung mit der Denkmalbehörde)

- Steuerliche Abschreibung bei Vermietung (EStG § 7i):

Anerkannte Sanierungskosten können in der Regel bis zu 100 % abgeschrieben werden

- Steuerliche Vorteile bei Eigennutzung (EStG § 10f):

Anerkannte Sanierungskosten können bis zu 90 % über 10 Jahre steuerlich geltend gemacht werden

- Wertstabilität & Seltenheit: Denkmalgeschützte Villen in Bestlagen sind rar und gelten als besonders werthaltig.

Ausstattung

Das Erdgeschoss mit ca. 110 m² Wohnfläche verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich. Von dort aus besteht Zugang zur Wohnküche sowie zum Wohn-/Essbereich, der mit Eichenparkett und einem Kachelofen ausgestattet ist. Der Wohn-/Essbereich wird durch eine original erhaltene Flügeltür unterteilt. Des Weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein separates Büro (Homeoffice), ein geräumiger Wirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC mit Dusche.

Im Obergeschoss (ca. 110 m²) stehen insgesamt fünf Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung. In drei Zimmern ist der originale Massivholzparkettboden gut erhalten.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und umfasst einen großen Flur, drei weitere Zimmer, ein Bad mit Badewanne sowie mehrere Abstellkammern.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die UNESCO - Weltkulturerbestadt Regensburg ist mit 166.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Bayern. Die Villa befindet sich in Regensburg Winzer. Die Lage mit Dom- und Donaublick bietet viel Grünfläche in Stadtnähe sowie eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt.

- Universität Regensburg: ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Regensburger Dom / Altstadt: ca. 14 Minuten mit dem Auto
- Bushaltestelle: ca 3 Minuten Fußweg
- Beste Anbindung an die Autobahnen nach Hof / Berlin und München
- Kindergärten, Grundschulen und Gymnasien sind gut erreichbar

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Gartenaufgang

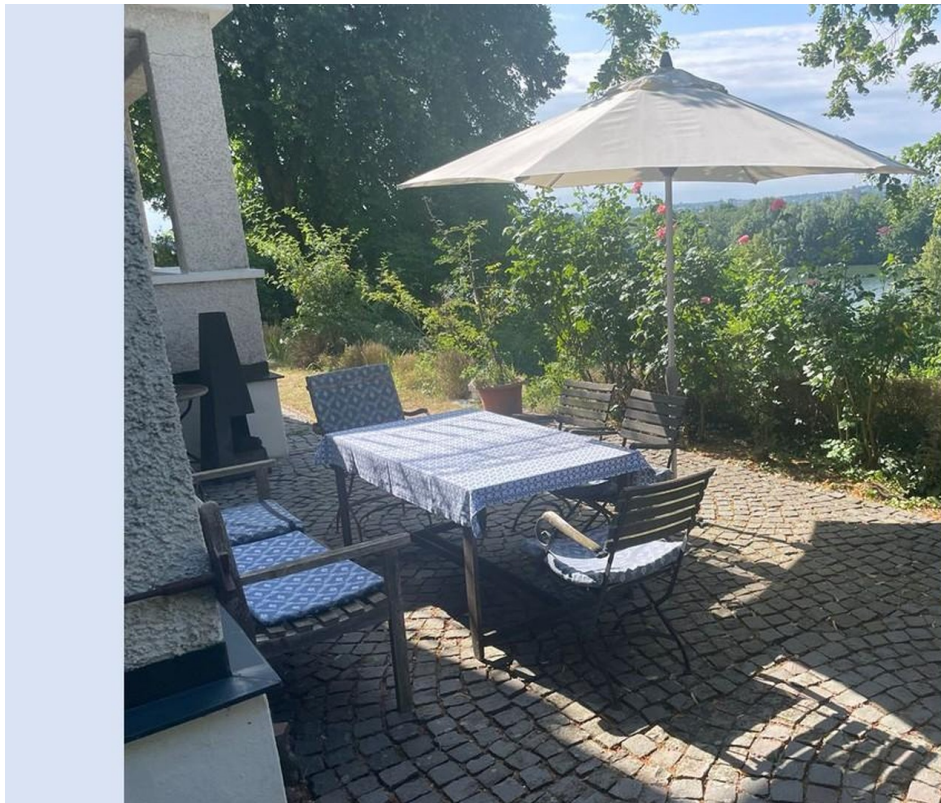


Außenansicht 2

Exposé - Galerie



Zuweg



Sitzplatz

Exposé - Galerie



Außenbereich



Flur Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer 1

Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Wohnzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

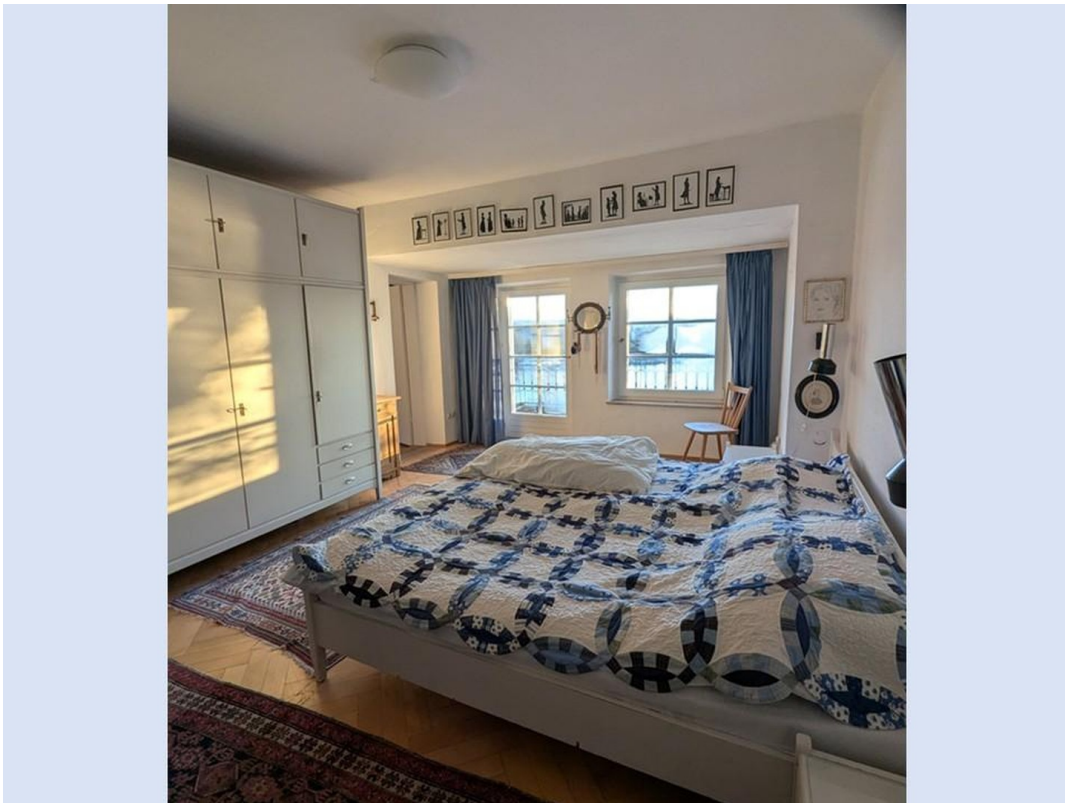


Duschbad EG Bad OG

Exposé - Galerie

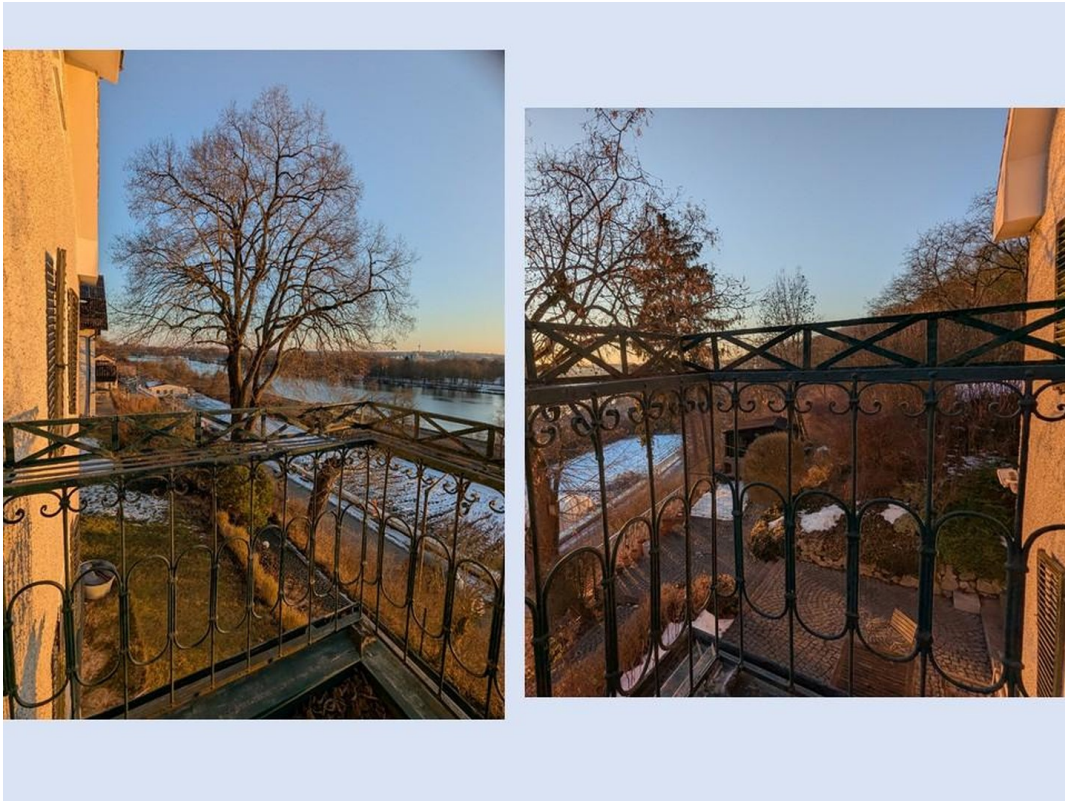


Treppenhaus Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Blick Balkon 1

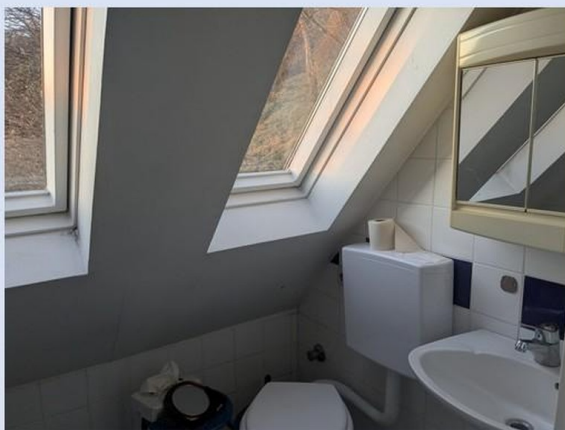


Blick Balkon 2

Exposé - Galerie



Zimmer DG



Bad DG

Exposé - Galerie



Abendstimmung 1



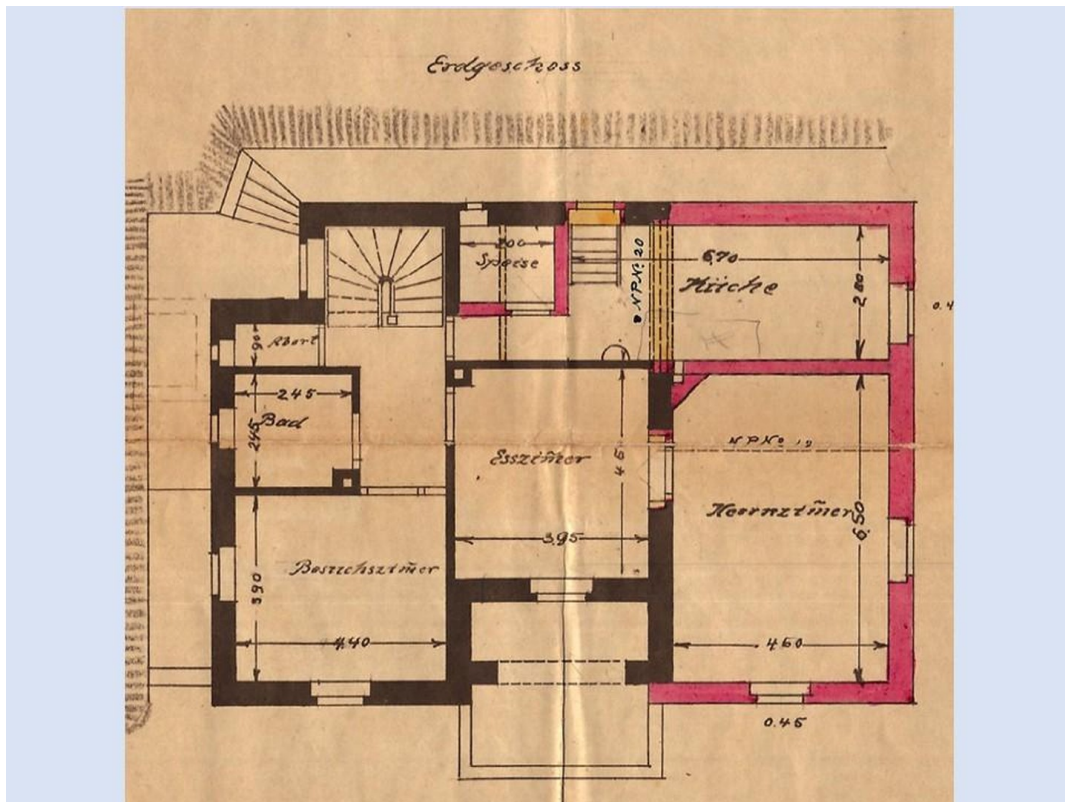
Abendstimmung 2

Exposé - Galerie

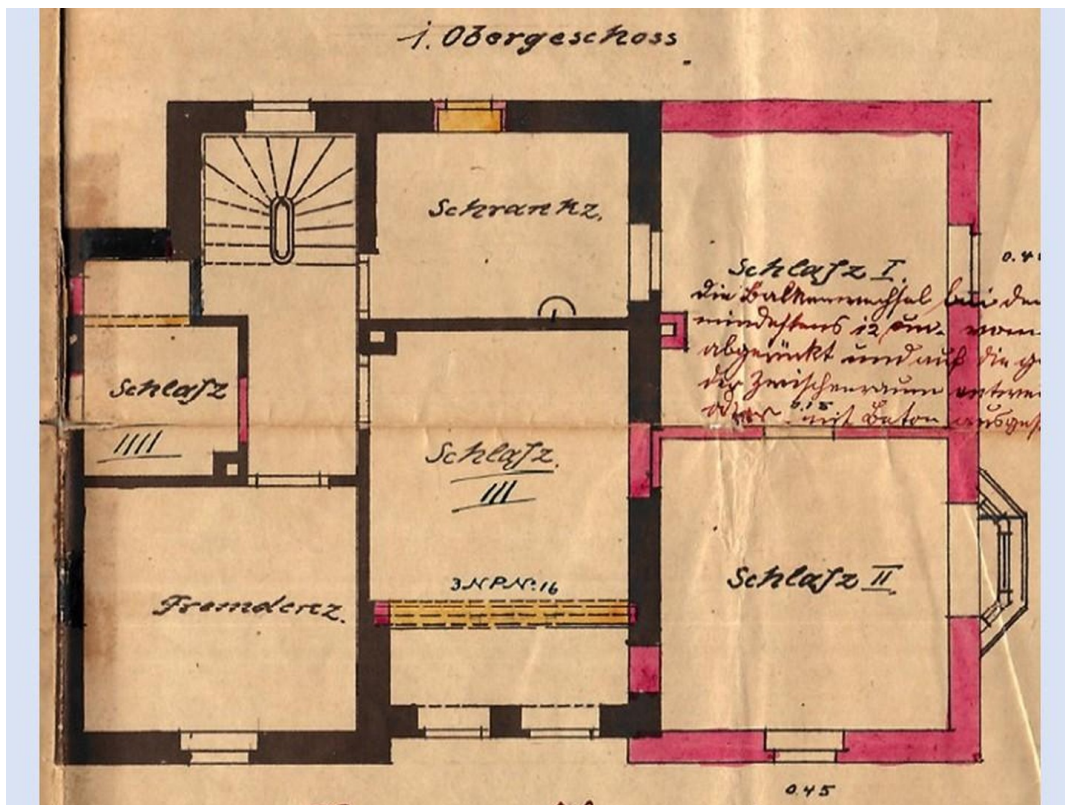


Denkmalplakette

Exposé - Grundrisse

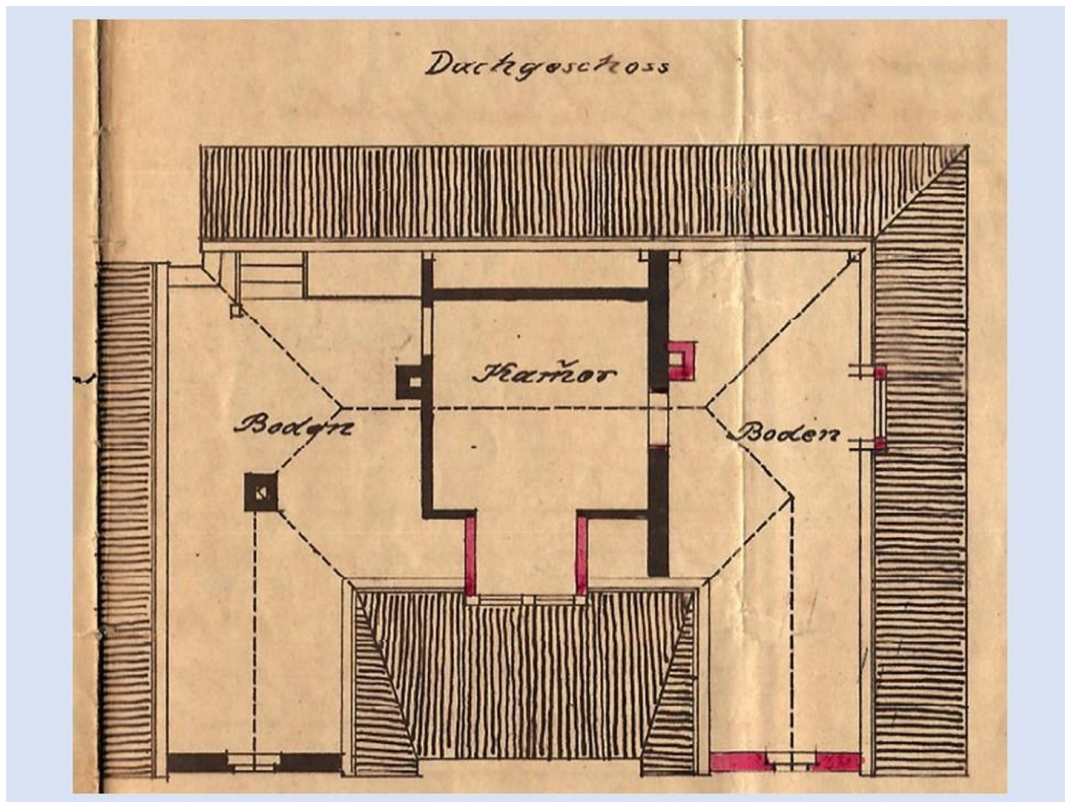


Grundriss EG

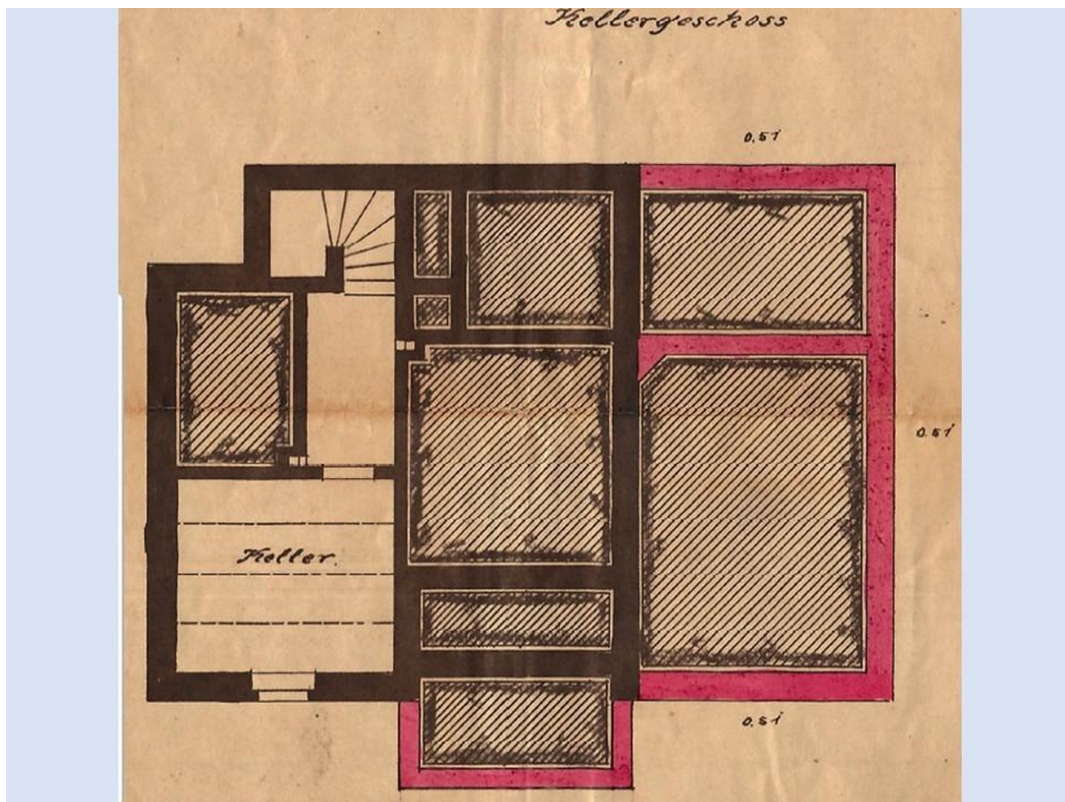


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



Grundriss Keller