Regensburg

Familienfreundlich mit Fernsicht – 4-Zimmer-Charme in gepflegter Wohnanlage!

Property ID: 25119013a

PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 67 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

At a glance

Property ID	25119013a
Living Space	ca. 67 m²
Floor	5
Rooms	4
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.08.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	132.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

A first impression

In einer gepflegten Wohnanlage im beliebten Regensburger Osten erwartet Sie diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss – bequem per Aufzug erreichbar. Hier wohnen Sie über den Dächern der Stadt und genießen aus dem lichtdurchfluteten Wohnbereich einen herrlichen Panoramablick bis zum Horizont. Mit rund 67?m² Wohnfläche, einem sonnigen Süd-Balkon und einem flexiblen Grundriss bietet diese Wohnung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die Raum zur Entfaltung suchen. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterfronten mit Tageslicht durchflutet wird und eine luftige Wohnatmosphäre schafft. Hier bietet sich die Möglichkeit, eine offene Küche zu integrieren – stilvoll, modern und kommunikativ. Durch diese Umgestaltung ließe sich der bisherige Küchenraum als zusätzliches Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen – eine echte Aufwertung, die die Wohnung zu einer vollwertigen 4-Zimmer-Wohnung macht. Der Balkon mit Südausrichtung grenzt direkt an den Wohnbereich und lädt zum Verweilen in der Sonne ein – mit einem unvergleichlichen Blick über die Dächer der Umgebung bis zum Horizont. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem gut geschnittenen Grundriss, ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer – das aktuelle Kinderzimmer sowie der ehemalige Küchenraum – lassen sich flexibel nutzen: als Kinderzimmer, Büro, Gäste- oder Hobbyraum, ganz nach Ihren Bedürfnissen. Das innenliegende Badezimmer ist klassisch ausgestattet und bietet eine Badewanne mit Duschmöglichkeit – perfekt für entspannte Momente am Abend. Ein weiteres Highlight ist der eigene Außenstellplatz – in dieser Lage ein großer Vorteil, da Parkmöglichkeiten rund um die Wohnanlage begehrt sind. Ein separater Kellerraum ergänzt das Platzangebot sinnvoll. Die Hausverwaltung arbeitet zuverlässig und sorgt für einen gepflegten Zustand der gesamten Wohnanlage. Struktur und Organisation sind hier bestens aufgestellt. Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage: Diese Wohnung überzeugt durch ihre flexible Raumgestaltung, ihre Lage, Helligkeit und das Potenzial für individuelle Wohnideen. Ein besonderes Zuhause – ruhig, urban und mit weitem Blick über Regensburg.

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

Details of amenities

Ausstattung im Überblick:
- ca. 67 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, gut geschnitten
- Großer Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung & Panoramablick
- Separate Küche mit Einbauküche
- Ruhiges Schlafzimmer, flexibles Kinder-/Arbeitszimmer
- Tageslichtdurchflutete Räume
- Innenliegendes Badezimmer mit Wanne
- Personenaufzug im Haus
- Fenster: Kunststoff-Isolierglas, doppelt verglast
- Bodenbeläge: Fertigparkett
- Gas-Zentralheizung
- Eigener PKW-Freistellplatz (zzgl. 12.500 €)

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

All about the location

Die Isarstraße gehört zu den etablierten Wohnlagen im Norden Regensburgs. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, grünen Innenhöfen und einer angenehmen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und der Regensburger Gewerbepark und das Donau-Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Autobahn A3/A93 macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Berufstätige als auch Familien.

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com