Regensburg

Über den Dächern von Regensburg: Charmante 3,5-Zimmer-Wohnung mit Weitblick

??????? ????????: 25119013ab

???? ??????: 215.000 EUR • ?????????: ca. 67 m^2 • ???????: 3.5

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ??? ?????

??????? ????????	25119013ab
?????????	ca. 67 m²
??????	5
???????	3.5
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 12500 EUR (??????)

???? ??????	215.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	22.08.2028
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	132.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

??? ????? ????????

In einer gepflegten Wohnanlage im Regensburger Osten erwartet Sie diese charmante 3,5-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 einer Wohnfläche von ca. 67 m², einem sonnigen Balkon und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Wohnung ein Zuhause mit besonderem Charakter – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die nach einem stilvollen Rückzugsort mit Weitblick suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit Platz für eine großzügige Garderobe. Von hier aus öffnet sich der geräumige Wohn- und Essbereich – das Herzstück dieser Wohnung. Große Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Tageslichtambiente und schaffen eine luftige Wohnatmosphäre. Der angrenzende Balkon in Süd-Ausrichtung lädt dazu ein, sonnige Stunden im Freien zu genießen – mit traumhaftem Blick über die Dächer der Umgebung. Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Frühstücks- oder Essbereich. Hier lässt sich der Tag mit einer Tasse Kaffee beginnen oder ein unkompliziertes Abendessen vorbereiten. Die clevere Aufteilung und das natürliche Licht sorgen auch hier für ein angenehmes Raumgefühl.

Das Schlafzimmer überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss mit Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Das ruhig gelegene Kinder- bzw. Arbeitszimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Hobbyraum oder Kinderzimmer. Ein zusätzlicher kleiner Raum kann flexibel als Leseecke, begehbarer Kleiderschrank oder Stauraum genutzt werden – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das innenliegende Badezimmer ist klassisch ausgestattet und bietet eine Badewanne mit Duschmöglichkeit – perfekt für entspannte Momente am Abend.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der eigene Außenstellplatz – ein echtes Privileg in dieser Lage, in der Parkplätze rund um diese Wohnanlage heiß begehrt sind. Zudem bietet ein separater Kellerraum zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Die Hausverwaltung arbeitet zuverlässig und engagiert – die gesamte Wohnanlage

befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist in ihrer Struktur und Organisation bestens aufgestellt.

Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Kapitalanlage: Diese Wohnung überzeugt durch ihre Lage, Helligkeit, den gepflegten Zustand und das Potenzial für individuelle Gestaltung. Ein ideales Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – ruhig, urban und mit Blick ins Weite.

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

????????????? ??? ???????

Ausstattung im Überblick:
- ca. 67 m² Wohnfläche
- 3,5 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 €)

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25119013ab - 93057 Regensburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com