

Regensburg

# Above the rooftops of Regensburg: Charming 3.5-room apartment with panoramic views

*Property ID: 25119013ab*



**PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 25119013ab - 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: 25119013ab - 93057 Regensburg

## At a glance

Property ID	25119013ab	Purchase Price	215.000 EUR
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	5	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 12500 EUR (Sale)		

Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## The property



Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## The property



Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## The property



Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## The property



Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## The property



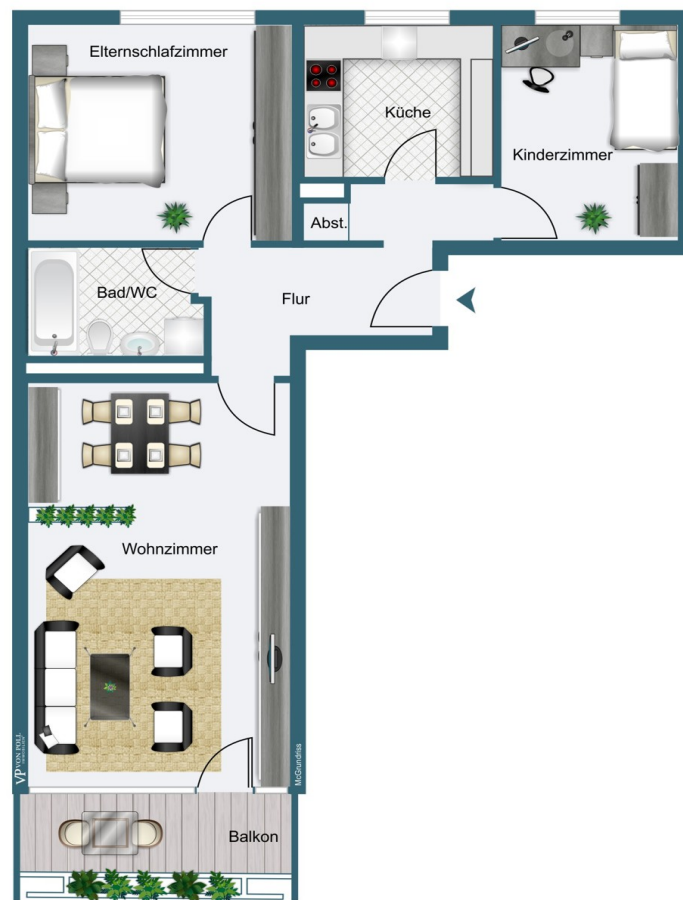
Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

## The property



Property ID: 25119013ab - 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: 25119013ab - 93057 Regensburg**

## **A first impression**

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 m<sup>2</sup>, 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, begehrter Kleiderschrank oder Stauraum genutzt werden – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das innenliegende Badezimmer ist klassisch ausgestattet und bietet eine Badewanne mit Duscharmöglichkeit – 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.**

**Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg**

## **Details of amenities**

### **Ausstattung im Überblick:**

- ca. 67 m<sup>2</sup> 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 €)

**Property ID: 25119013ab - 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: 25119013ab - 93057 Regensburg**

## **Other information**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 22.8.2028.**

**Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg**

## **Contact partner**

**For further information, please contact your contact person:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

**Tel.: +49 941 - 44 80 26 0**

**E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**