Regensburg

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

Property ID: 25119013ab

PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 67 m^2 • **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
Living Space	ca. 67 m²
Floor	5
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 12500 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: 25119013ab - 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: 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 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.

Property ID: 25119013ab - 93057 Regensburg

Details of amenities

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 €)

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/(m²*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 Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com