

Regensburg

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

Property ID: 25119013a



PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67 m<sup>2</sup> • 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	Purchase Price	215.000 EUR
Living Space	ca. 67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1970		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)		

Property ID: 25119013a - 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

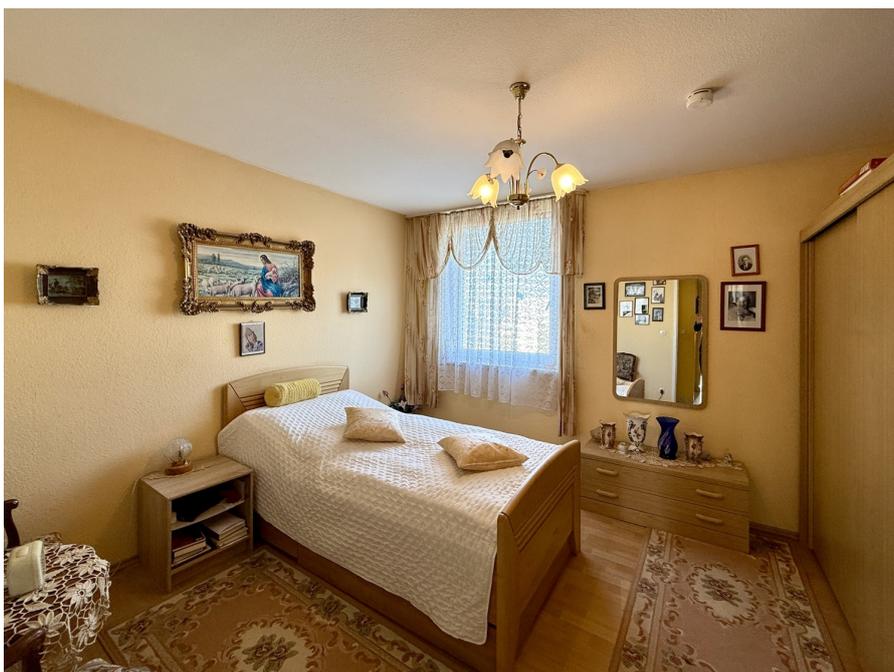
Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

## 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



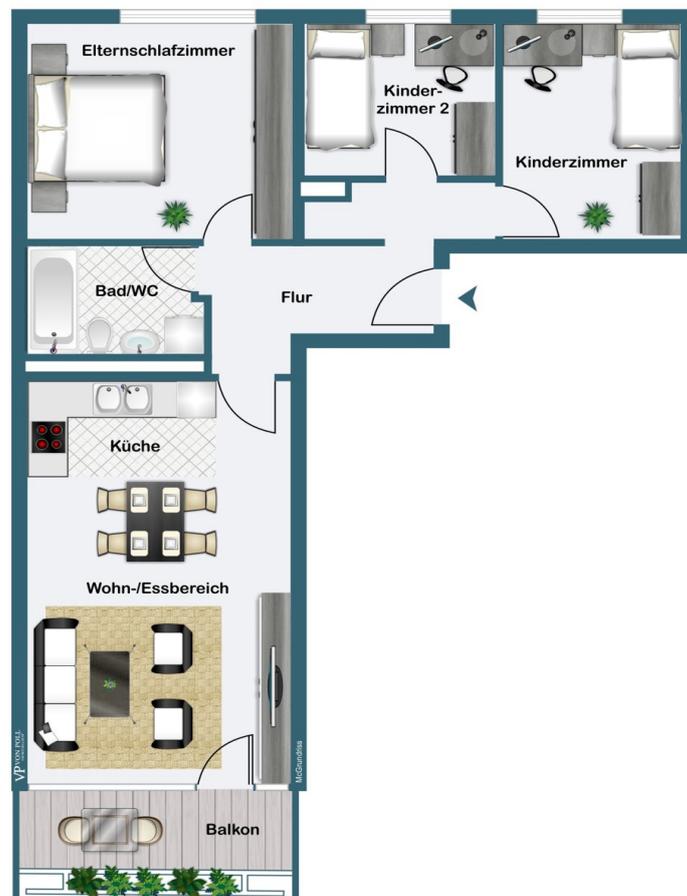
Property ID: 25119013a - 93057 Regensburg

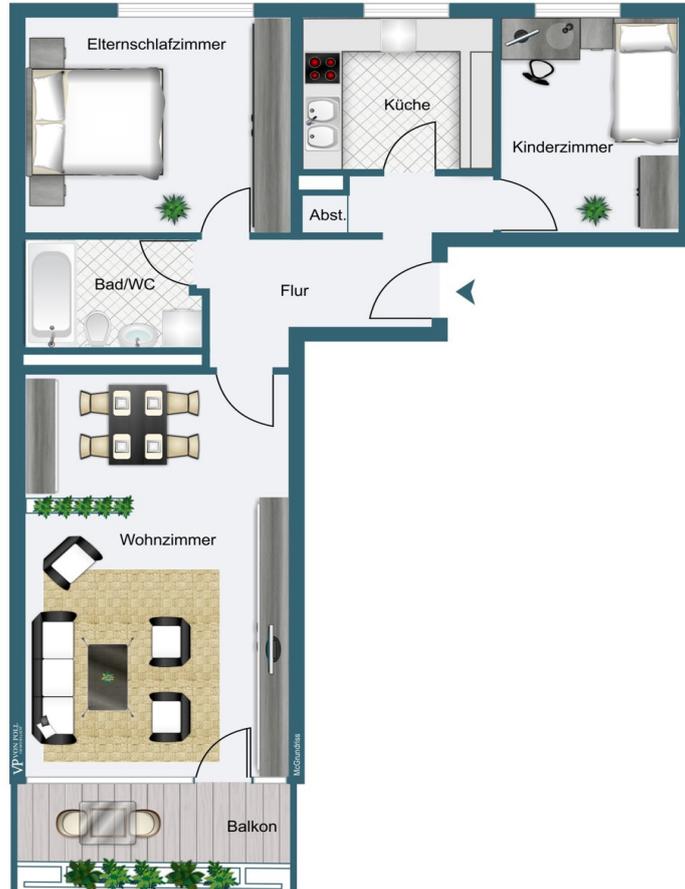
## The property



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?m<sup>2</sup> 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 Duscharmöglichkeit – 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 m<sup>2</sup> 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/(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: 25119013a - 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)