

Regensburg

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

Objektnummer: 25119013a



KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25119013a
Wohnfläche	ca. 67 m²
Etage	5
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Die Immobilie



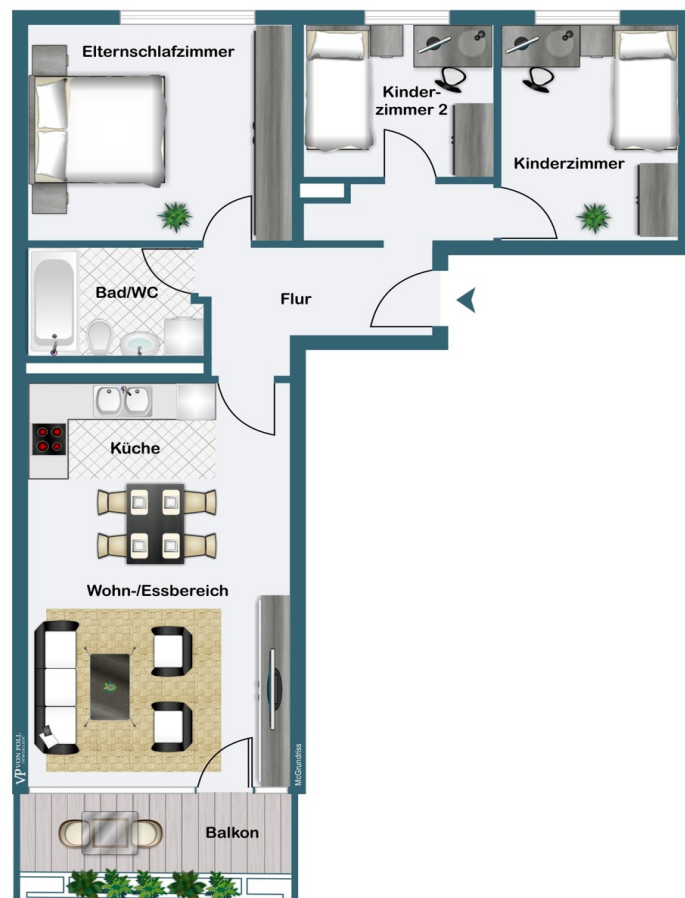
Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

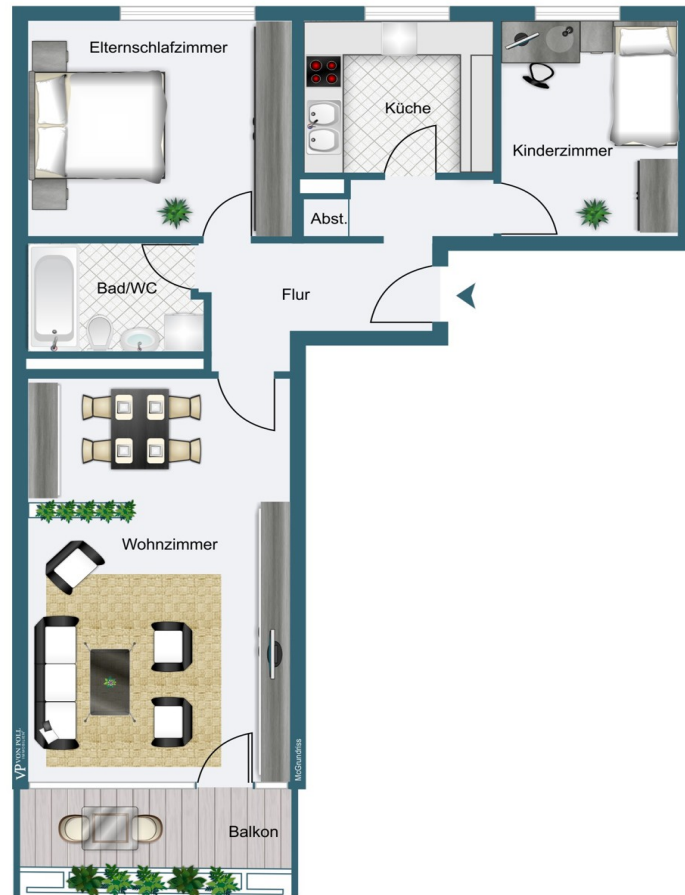
Die Immobilie



Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Ein erster Eindruck

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 67m² 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.

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Ausstattung und Details

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-Frestellplatz (zzgl. 12.500 €)

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25119013a - 93057 Regensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com