

Regensburg

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

????????? ??????????: 25119013a



???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 67 m<sup>2</sup> • ??????: 4

???????? ??????????: 25119013a - 93057 Regensburg

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

???????? ??????????: 25119013a - 93057 Regensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25119013a	????? ???????	215.000 EUR
????????????	ca. 67 m <sup>2</sup>	????????????	???????
????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4		
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1	???????	???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1970		
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 10000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 25119013a - 93057 Regensburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	132.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	22.08.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1970

???????? ?????????: 25119013a - 93057 Regensburg

?? ?????????



???????? ?????????: 25119013a - 93057 Regensburg

?? ?????????



???????? ????????: 25119013a - 93057 Regensburg

?? ????????



???????? ?????????: 25119013a - 93057 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25119013a - 93057 Regensburg

?? ?????????



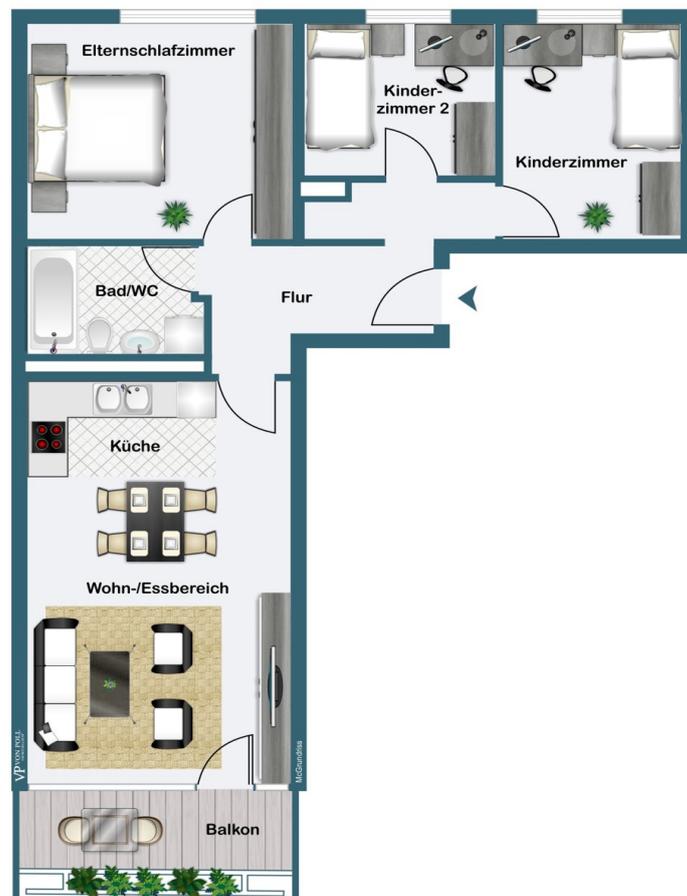
???????? ?????????: 25119013a - 93057 Regensburg

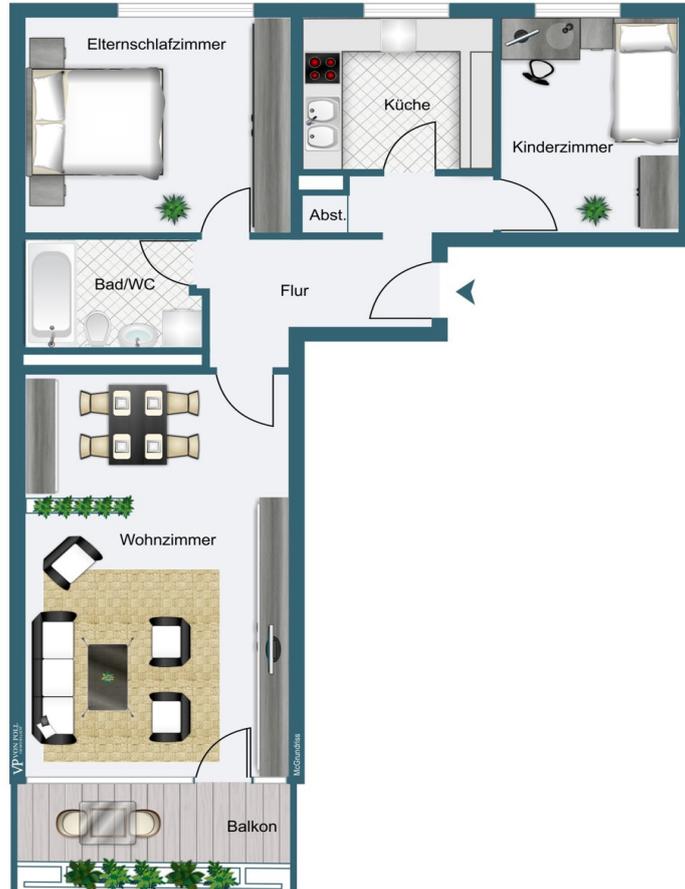
?? ?????????



??????? ???????: 25119013a - 93057 Regensburg

??????





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

??????? ???????: 25119013a - 93057 Regensburg

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

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 67m<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 Duschköglichkeit – 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.

??????? ???????: 25119013a - 93057 Regensburg

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

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 €)

???????? ??????????: 25119013a - 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.

??????? ???????: 25119013a - 93057 Regensburg

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

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.

???????? ??????????: 25119013a - 93057 Regensburg

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

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

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 Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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