Regensburg

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

Número da propriedade: 25119013a

PREÇO DE COMPRA: 215.000 EUR • **ÁREA:** ca. 67 m^2 • **QUARTOS:** 4

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Numa vista geral

Número da propriedade	25119013a
Área	ca. 67 m²
Piso	5
Quartos	4
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1970
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)

Preço de compra	215.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	22.08.2028
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	132.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

O imóvel

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

O imóvel

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

O imóvel

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

O imóvel

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

O imóvel

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

O imóvel

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Uma primeira impressão

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?m² 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.

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Detalhes do equipamento

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-Freistellplatz (zzgl. 12.500 €)

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25119013a - 93057 Regensburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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