



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Charmantes Familiendomizil! Der ideale Ort für Ihr Zuhause am Brandlberg!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_834	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Ort:</b>	93055 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	152,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	795.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-03-14
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2019
<b>Wertklasse:</b>	A	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	40.46 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Annemarie Matura	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	017664976671
<b>E-Mail:</b>	annemarie.matura@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

--- WEITERE BILDER UND INFORMATIONEN ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ ---

Diese Doppelhaushälfte bietet Familien und Paaren nicht nur ein komfortables und modernes Wohnambiente, sondern auch eine äußerst entspannte Lage. Die Nachbarschaft ist geprägt von freundlichen und aufgeschlossenen Menschen, die sich gegenseitig unterstützen. Hier finden jährlich zwei Straßenfeste statt, bei denen Sie die Möglichkeit haben, Ihre Nachbarn kennenzulernen und gemeinsam zu feiern. Aber bitte nicht die Hütte abreißen! :)

Ihre Kinder können in unmittelbarer Nähe zusammen Fußball spielen oder auf dem Spielplatz ausgelassen toben. Darüber hinaus sind der Kindergarten und die Grundschule fußläufig erreichbar, was den Alltag mit Ihren Kindern erleichtert. Ein besonderes Extra ist der ideale Rewe-Supermarkt inklusive Bäcker, der auch Sonntags immer bis 17 Uhr geöffnet hat und Sitzplätze im Freien bietet. Sie haben damit eine bequeme Einkaufsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe.

Dieses Objekt bietet Ihnen eine hochwertige Ausstattung und eine energieeffiziente Bauweise. Ein sofortiger Einzug ist möglich, da keine Renovierungsarbeiten erforderlich sind.

Betritt man das Haus, wird man von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der zudem über ein praktisches Gäste-WC verfügt. Der Grundriss des Hauses ist gut durchdacht und bietet mit fünf Zimmern ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Große, lichtdurchflutete Zimmer schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der geräumige Wohn- und Essbereich ist der ideale Ort, um Zeit mit Ihrer Familie und Freunden zu verbringen. Von hier aus gelangen Sie auf die neu errichtete Terrasse, die im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Hier ist Platz zum Grillen, Spielen oder für Ihre Kräuter. Sie können die warmen Sonnenstrahlen genießen und bei Bedarf die elektrische Markise mit Windwächter nutzen, die auch bei schlechtem Wetter automatisch einfährt.

Die 3-fach verglasten Kunststoffenster sorgen für eine optimale Wärme- und Schalldämmung, während die Fußbodenheizung in allen Räumen für ein behagliches Raumklima sorgt, mit Ausnahme des Kellers. Ein weiteres Komfortmerkmal sind die elektrischen und manuellen Rollläden, die Ihnen ein einfaches und effizientes Regulieren des Lichteinfalls ermöglichen.

Zusätzlich sorgt eine hochwertige und offen gestaltete Markeneinbauküche mit allen Elektrogeräten dafür, dass Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern können. Zahlreiche Schubladen sorgen für viele Unterbringungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich bei einer entspannten und privaten Besichtigung überzeugen. Ein Finanzierungs-/Eigenkapitalnachweis wäre hierzu Pflicht. Unsere Finanzberater unterstützen Sie jederzeit gern.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Lage:

---

Die Doppelhaushälfte am Brandlberg in Regensburg bietet nicht nur eine familienfreundliche Umgebung und moderne

Ausstattung, sondern auch eine günstige Lage in Bezug auf die Altstadt von Regensburg und die Autobahnanbindungen.

Von Ihrem neuen Zuhause aus erreichen Sie die malerische Altstadt von Regensburg in nur wenigen Fahrminuten. Hier können Sie das historische Flair der UNESCO-Welterbestadt mit ihren charmanten Gassen, historischen Gebäuden und vielfältigen kulturellen Angeboten erleben. Ob Sie die zahlreichen Cafés und Restaurants erkunden, an den Ufern der Donau spazieren oder die beeindruckende Architektur bewundern möchten, die Altstadt ist nur ein paar Minuten entfernt.

Darüber hinaus ist die Anbindung an die Autobahnen A3 und A93 äußerst günstig. Die A3 ist eine wichtige Nord-Süd-Verbindung und ermöglicht Ihnen eine bequeme Anreise in Richtung Nürnberg oder Passau. Brandlberg bietet auch eine gute Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt München. Durch die schnelle Erreichbarkeit beider Autobahnen ist diese Doppelhaushälfte ideal für Pendler geeignet.

Egal, ob Sie die Vorzüge der Altstadt von Regensburg genießen möchten oder eine gute Anbindung an die Autobahnen benötigen, die Lage am Brandlberg bietet Ihnen die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und praktischer Erreichbarkeit.

Außerdem bietet der Ort ausgezeichnete Möglichkeiten, um die umliegende Natur mit dem Fahrrad zu erkunden. Hier sind einige der Fahrradwege, die Sie von Brandlberg aus in die Natur führen:

- Donaustauf-Runde: Diese Rundtour führt von Brandlberg nach Donaustauf und wieder zurück. Sie können durch die umliegenden Felder und Wälder radeln und dabei die Ruhe und Schönheit der Natur genießen. Auf dem Weg können Sie auch die Burg Donaustauf besichtigen und den Panoramablick über das Donautal genießen.

- Donauradweg: Der Donauradweg erstreckt sich entlang des Ufers der Donau und bietet eine malerische Route durch die umliegende Landschaft. Sie können entlang des Flusses radeln und die Schönheit der Natur genießen. Der Donauradweg bietet auch Verbindungen zu anderen Radwegen und ermöglicht längere Ausflüge.

- Regental-Radweg: Dieser Radweg führt entlang des Regentals und bietet eine herrliche Fahrradtour durch grüne Wälder und malerische Dörfer. Sie können die Ruhe der Natur genießen und gleichzeitig die malerische Umgebung erkunden.

- Altmühltal-Radweg: Der Altmühltal-Radweg ist ein beliebter Radweg, der durch das idyllische Altmühltal führt. Von Brandlberg aus können Sie nach Süden fahren und den Radweg erreichen. Dieser Weg bietet eine atemberaubende Landschaft mit beeindruckenden Felsformationen, grünen Wiesen und charmanten Dörfern.

Genießen Sie des Weiteren die Wanderung zum Keilberg mit herrlichem Blick über Regensburg und die schöne Natur, während Sie die Umgebung des Brandlbergs erkunden, oder aber nach Donaustauf entlang der Donau laufen. Es gibt so viele Möglichkeiten, Sie müssen nur noch loslegen!

## **Ausstattung:**

---

- ENERGIEEFFIZIENTES WOHNEN AUF 3 ETAGEN

- ZUKUNFTSORIENTIERTES KFW 55 HAUS
- ENERGIETRÄGER: NAH-/FERNWÄRME
- VORTEILHAFTES ECKGRUNDSTÜCK MIT NUR EINEM DIREKTEM NACHBARN
- PRAKTISCHER, DURCHDACHER GRUNDRISS
- 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER, ZUM TEIL BODENTIEF
- LICHTDURCHFLUTETE ZIMMER
- EINLADENDER EINGANGSBEREICH MIT PRAKTISCHEM GÄSTE-WC
- GERÄUMIGER WOHN-/ESSBEREICH FÜR FAMILIE UND FREUNDE
- ZUGANG ZUR NEU ERRICHTETEN TERRASSE (2023) INKL. ELEKTR. MARKISE MIT WINDWÄCHTER (30 J. GARANTIE)
- GARTENGESTALTUNG MIT NEU VERLEGTER TERRASSE UND RASENFLÄCHE INKL. WASSERANSCHLUSS
- TEILS ELEKTRISCHE / MANUELLE ROLLLÄDEN
- FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN WOHNÄUMEN
- HOCHWERTIGE, VOLL AUSGESTATTETE NOBILIA-MARKENEINBAUKÜCHE MIT ALLEN ELEKTROGERÄTEN (NEFF, SIEMENS, AEG, BOSCH)
- 3 ZIMMER ZUR VOLLEN ENTFALTUNG IM OBERGESCHOSS
- HERRLICHES STUDIO INKL. SONNIGER DACHTERRASSE, WASSERANSCHLUSS UND MANUELLER MARKISE
- ALLE SANITÄRANSCHLÜSSE IM DG BEREITS VORHANDEN (WEITERES BADEZIMMER MÖGLICH)
- GLASFASERANSCHLUSS FÜR EIN TADELLOSES HOMEOFFICE
- JEDES ZIMMER MIT LAN-ANSCHLUSS AUSGESTATTET
- TAGESLICHTBAD IN ZEITLOSEN FARBEN INKL. BADEWANNE & BODENTIEFER REGENDUSCHE IM OG
- ECHTHOLZ-PARKETT, MODERNE FLIESEN, VINYLBOEDEN (KG)
- 3 ZUSÄTZLICHE KELLERRÄUME INKL. WASCH-/TROCKENRAUM & TECHNIKRAUM
- 2 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE INKL. WALLBOX FÜR 1 E-AUTO MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM HAUS / ZU DEN

## KELLERRÄUMEN

- STROMKOSTEN CA. 1.200 KWH JÄHRLICH (FAMILIE MIT 2 KINDERN)
- PERFEKTE SÜD-AUSRICHTUNG FÜR EINE PV-/SOLARANLAGE
- GEMEINSCHAFTLICHER FAHRRADABSTELLRAUM
- HAUSMEISTER-SERVICE (GEMEINSCHAFTSEIGENTUM)
- HAUSVERWALTUNG: IMMOBILIENZENTRUM REGENSBURG
- MONATLICHES HAUSGELD 208 EUR
- KEINE WEITEREN ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

## Sonstiges:

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0176 64976671 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Kensington Finest Properties Regensburg GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

---

Staging Studio DG



Willkommen Zuhause!



Platz für Ihre Garderobe inkl.



Praktisches Gäste-WC



Herrliche Wohlfühl-Küche



Freundlich und top ausgestattet!



Detailfoto AEG-Herd



Platz für eine große Familie



Für Freunde & Haustiere



Staging Wohnen & Essen



Beste Ausrichtung & Sichtschutz



Staging Terrasse



Zeitloses Tageslichtbad



Inkl. Badwanne & Regendusche





3 individuelle Zimmer (OG)



Staging Kinderzimmer



Viel Licht & Wärme



Homeoffice-Möglichkeiten



Weiteres Büro-/Gäste-/Kinderzi. (OG)



Studio Dachgeschoss



Freundlich & hell inkl. Wasseranschluss



Herrlicher Weitblick



Wasch-/Trockenraum (KG)



2 TG-Stellplätze mit direktem Hauszugang



Vogelperspektive Süd



Infos Energieausweis

**DER ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, nachwändige Merkmale:

- Heizwärmebedarf (HWB)
- Primärenergiebedarf (PEB)
- CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Gesamte Energieeffizienz (EEI)

Das wichtigste Kriterium darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienzklasse des Gebäudes an.

Was ist die Energieeffizienzklasse?

Die Energieeffizienzklasse eines Hauses wird aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Konkret werden die Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, unterteilt. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

Die verschiedenen Klassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala.

Energieeffizienzklasse	Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch	Ungefähre jährliche Energiekosten pro m <sup>2</sup> Wohnfläche*	Kategorie
A	unter 30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	weniger als 2 Euro	D
B	30 bis unter 50 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	3 Euro	E
C	50 bis unter 75 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	5 Euro	F
D	75 bis unter 100 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	7 Euro	G
E	100 bis unter 120 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	8 Euro	
F	120 bis unter 150 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	10 Euro	
G	150 bis unter 200 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	15 Euro	
H	200 bis unter 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	20 Euro	
	über 250 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	20 Euro und mehr	

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Hierbei ist zu beachten, ob es sich um einen Altbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Altbau legen die Energiekosten folgende aus:

- D 100 - 150 gut sanierte Altbauten
- E 130 - 160 sanierte Altbauten
- F 160 - 200 sanierte Altbauten
- G 200 - 250 teilweise sanierte Altbauten

Unser Energie-Experte sagt:  
Der sanierte Altbau liegt grundsätzlich im Bereich F bis H. Im Altbauzustand bekommen die häufig durchgeführten Renovierungen im Bereich der Fensterbänke die Heizung meistens nur eine Verbesserung zum E bis D zuge, dass umfangreich saniert wurde, besser als D ist kein Altbau.

## Energieeffizienz

### SO WIRD IHR ZUHAUSE ENERGIEEFFIZIENTER

Wenn man sein Zuhause energieeffizienter gestalten möchte, muss man Zeit und Geld investieren.

MAßNAHME	KOSTEN
Austausch der Heizungsanlage	6.000 € - 25.000 €
Dämmung der obersten Geschosse	1.000 € - 3.000 €
Dämmung des Daches	2.000 € - 5.000 €
Dämmung der Außenwände	10.000 € - 40.000 €
Tausch von Fenstern und Türen	5.000 € - 10.000 €
Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	4.000 € - 10.000 €

MAßNAHME	AMORTISATIONSZEIT
Fenster tauschen	8 - 15 Jahre
Neue Heizung installieren	7 - 10 Jahre
Solarthermie-Anlage installieren	10 - 15 Jahre
Fassade dämmen	8 - 14 Jahre
Dach dämmen	8 - 13 Jahre

**KENSINGTON**  
FIRST PROPERTIES INTERNATIONAL

Folgende Einsparungen werden pro Sanierungsfaktor möglich (doppelseitige Fenster, Dach, Fassade oder Heizung):

- 1-Personen-Haushalt ca. 90 € jährlich
- 2-Personen-Haushalt ca. 120 € jährlich
- 3-Personen-Haushalt ca. 150 € jährlich
- 4-Personen-Haushalt ca. 190 € jährlich

**Unser Energie-Experte sagt:**  
Die Dämmung des Daches ist die einfachste und sinnvollste Möglichkeit zur Energieeinsparung. Die Amortisationszeit kann je nach Dach und Dämmstoffe bei nur 5 - 10 Jahren liegen.

## Staatliche Förderungen

### STAATLICHE FÖRDERUNGEN

Wenn man diesen Weg gehen möchte, kann man sich Unterstützung dazu holen. Energieeffiziente Sanierungen werden vom Staat gefördert. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) ist neben der KfW das andere große Förderinstitut, das bundesweit Förderung anbietet.

In Nordrhein, welche Sanierung man vornehmen möchte, unterscheiden sich die Förderungen. Außerdem lassen sich gewisse Bausteine kombinieren.

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) - Sanierungen

- BEG EM - Einzelne Sanierungsmaßnahmen
- BEG WG - Sanierung zum Einzelfach
- BEG EM - Zuhilfenahme
- BEG WG - Kredit- und Tilgungszuschuss
- BAFA post@kfw.de/bund.de
- KfW info@kfw.de/de

**KENSINGTON**  
FIRST PROPERTIES INTERNATIONAL

„Der erste Schritt ist die Beauftragung einer Energieexperten, die die Möglichkeiten und den Umfang der energetischen Sanierung bewertet und einen Sanierungspfad festlegt“, weiß unser Finanzierungsexperte Robert Herdina.

Anhand dieses Ergebnisses können Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten angefragt und beantragt werden.

Worauf er dabei noch achten und wie Sie Fehlertypen umgehen, erfahren Sie bei der Finanzierungsberatung bei Robert Herdina von der First Group Germany. Das Team begleitet Sie mit Expertise und Erfahrung bei der Beantragung eines KfW Darlehens über andere Finanzierungsformen.

### GUT SANIERT, GUT FINANZIERT.

## Grundriss KG

Kellergeschoss



## Grundriss EG

Erdgeschoss



## Grundriss OG

Obergeschoss



## Grundriss DG

Dachgeschoss



Werden Sie Tippgeber!



**TIPPGEBER:**  
IHRE EMPFEHLUNG  
IST UNS EINE  
BELOHNUNG  
**WERT!**

**KENSINGTON**  
Finest Properties International

Interesse?



**KENSINGTON**  
Finest Properties International

Interessiert?  
Weiteres Bildmaterial sowie die  
Grundrisse erhalten Sie gerne  
auf Nachfrage!

Tel: +49 (0) 941 600 921 93  
Ostengasse 7, 93047 Regensburg  
[www.kensington-regensburg.de](http://www.kensington-regensburg.de)