



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Charmantes Wohnen! Herrlich renovierte 2-Zi. -Wohnung, mit Westbalkon!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_823	Stand vom:	22.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1957
Ort:	93053 Regensburg	Verfügbar ab:	Ab Sofort
Wohnfläche:	48,00 m ²	Etage:	3
Anzahl Zimmer:	2,0	Anzahl Schlafzimmer:	1,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Teil/Vollsaniert		

Preise:

Kaufpreis:	255.000,00 €	Hausgeld:	87,00 €
Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2028-12-02
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1957
Wertklasse:	C	Befuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Endenergiebedarf:	86.70 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Autobahn A:	1 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	1 km		

Objektbeschreibung:

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

Sie lieben das pulsierende Leben und genießen nach der Arbeit gerne einen Burger im Diner nebenan, oder eine Shopping-Tour in den Regensburger Arcaden, ohne dafür ein Auto zu brauchen? Dann hat diese exklusive 2-Zimmerwohnung im entspannten Stadtteil Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll nur auf Sie gewartet. Und wenn Ihnen doch mal nach einer Auszeit ist: Einfach auf den eigenen Balkon setzen und den Blick schweifen lassen, auf den begrünten, ruhigen Innenhof. Als absolutes Highlight mit der Ausrichtung Westen. Dieser bietet genügend Platz, um sich eine kleine aber feine Essmöglichkeit einzurichten.

Die Wohnung erstreckt sich auf gut geschnittene 48 m² Wohnfläche und ist sowohl für junge Paare als auch für eine Single-/Studenten-Wohnung ideal als Eigenheim geeignet.

Nachdem Sie das Entrée mit hellem, widerstandsfähigen Vinylboden und Platz für eine Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück Ihrer neuen 4 Wände.

Der Wohn-/Essbereich bietet nicht nur genügend Platz für eine moderne Wohnlandschaft, sowie viel weitere Möglichkeiten für die individuelle Raumgestaltung, sondern ist ebenso wie das Schlafzimmer, mit einem hochwertigem Parkettboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Die offene Küche wurde mit einer zeitlosen, maßangefertigten Schreiner-Einbauküche, Bosch-Markengeräten und einer Samsung-Waschmaschine ausgestattet.

Der vielseitige Blick schafft einen perfekten Ort für heimelige Stunden.

Von dem großen Wohn-/ und Essbereich wäre dann auch der direkte Zugang zu dem eigenen Balkon gegeben. Auch das komfortable und zu dem ruhigen Gartenbereich gelegene Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet einen großzügigen Einbauschränk sowie genügend Platz für ein Doppelbett. Das moderne und zeitlos geflieste Tageslicht-Badezimmer beinhaltet eine komfortable und bodentiefe Dusche inkl. Spiegel und Schreinermöbel.

Zu dieser Wohnung gehört noch ein eigenes Keller- und Speicherabteil sowie Fahrradabstellräume für alle Parteien.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese Immobilie überzeugen.

Lage:

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im südlichen Regensburger Stadtteil "Kumpfmühl" in einer verkehrsberuhigten Zone. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt. Hier haben Sie eine tolle Mischung aus Innenstadtnähe und dörflichem Charakter. Neben allen Vorzügen städtischen Wohnens profitieren Sie zugleich von einer ausgezeichneten Infrastruktur und der Nähe zu erstklassigen Bildungseinrichtungen: Die Universität, das Klinikum und die Fachhochschule sind praktisch nur einen Steinwurf entfernt.

In die historische Regensburger Altstadt gelangen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Die öffentlichen Verkehrsmittel direkt vor der Haustüre ermöglichen das schnelle Erreichen des Zentrums und eine hohe Mobilität, auch ohne Auto. Die Autobahn in alle Richtungen erreichen Sie von hier aus schnell und direkt.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, Burger-Diner und Bäcker aber auch Kindergärten, Schulen, Spazierwege und Sportstätten liegen in nächster Nähe.

Bequem erreichen Sie in 10 bis 20 Minuten die schönen Naherholungsgebiete Regensburgs, die Walhalla, die Badeseen und vieles mehr.

Ausstattung:

- 2 HELLE ZIMMER AUF 48 m² VERTEILT
- BAUJAHR 1957
- ZUSTAND WOHNUNG: RENOVIERT / SANIERT (2018)
- 12 WOHNHEINHEITEN
- VON JUNG BIS ALT, EINE ENTSPANNTE NACHBARSCHAFT
- BÖDEN: HOCHWERTIGE PARKETT-VINYL-FLIESENBÖDEN
- ZEITLOSE SCHREINER-EINBAUKÜCHE MIT BOSCH-MARKENGERÄTE
- SAMSUNG-WASCHMASCHINE IN DER KÜCHE
- HERRLICHER WEST-BALKON
- EIGENES KELLER-/ und SPEICHERABTEIL
- EXKLUSIVE LAGE: ZENTRAL UND DOCH RUHIG (FUßLÄUFIG ZUR UNIVERSITÄT / ALTSTADT / ARCADEN ETC.)
- BLICK AUF DEN BEGRÜNTE HOF (GEMEINSCHAFTSGARTEN)
- TAGESLICHT-BADEZIMMER MIT BODENTIEFER DUSCHE & SCHREINERMÖBEL

- FENSTER: 2-fach verglaste Kunststofffenster
- HAUSGELD: ca. 86,93 € mtl.
- GASZENTRALHEIZUNG (BUDERUS GASTHERME 2018)
- HEIZKOSTEN: CA. 80-90 € mtl.
- RÜCKLAGEN GESAMT: CA. 24.000 €
- LAN-ANSCHLUSS
- GUTE VERMIETBARKEIT
- BEZUGSFREI AB SOFORT

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.

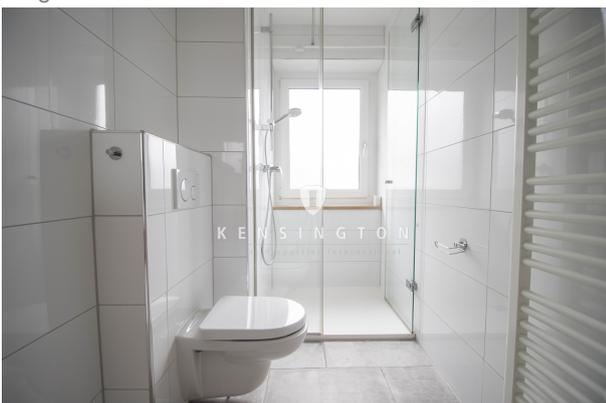
Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

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

Tageslicht-Badezimmer



Großzügig & freundlich



Schreiner-Einbauküche inkl. Waschmaschine



Detailfoto - Küche



Zeitlos & modern



Geräumiger Schlafbereich



Inklusive Einbauschränk



Echtholz-Parkett



Weitläufiger Eingangsbereich



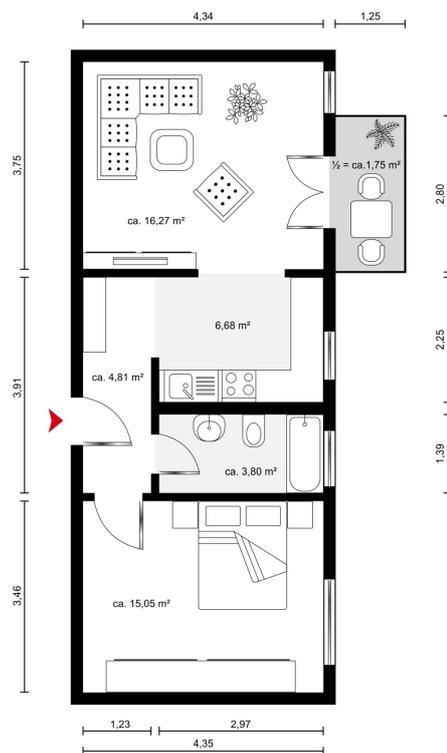
Westbalkon mit Blick ins Grüne



Top-Lage



Bemaßter Grundriss



Weitere Informationen



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