



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Ein Unikat in einzigartiger Waldrandlage: Ihr neues Niedrigenergiehaus!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_826	Stand vom:	22.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2003
Ort:	93077 Bad Abbach	Wohnfläche:	154,00 m ²
Grundstücksfläche:	792,00 m ²	Anzahl Zimmer:	5,0
Anzahl Schlafzimmer:	4,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl Stellplätze:	2,0	Zustand:	Gepflegt

Preise:

Kaufpreis:	689.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2033-01-01
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2003
Wertklasse:	B	Befuerung:	Pellet
Primärer Energieträger:	PELLET	Energieverbrauchskennwert:	69.00 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:

Objektbeschreibung:

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

Wer zukunftsorientiert und ökologisch leben möchte, für den lohnt es sich, auf dieses besondere Niedrigenergiehaus zu setzen!

Der Name ist aktuell mehr als Programm: Ein Neubau mit KfW Effizienzhaus 40 Standard verbraucht maximal 40% der Primärenergie pro Jahr gemessen an seinem entsprechenden Referenzhaus mit KfW 100 Standard. Und im Vergleich liegt der Primärenergiebedarf/Jahr für ein KfW 40 Haus auch immer noch 35% unter den EnEV Vorgaben für einen Neubau.

Hier bieten wir Ihnen ein besonderes, lichtdurchflutetes und familienfreundliches Einfamilienhaus, in herrlich ruhiger Lage. Das Objekt in Holzständerbauweise garantiert zu jeder Jahreszeit ein perfektes Raumklima, und Sie hätten sogar eine Brücke, die den Zugang vom Carport zur Haustür verbindet.

Gemütliche Abende verbringen Sie vor dem Pelletofen im offenen Wohn- und Esszimmer mit Raum für eine großzügige Couch. Hier finden Sie neben dem geräumigen Frühstückstisch die offengestaltete und gepflegte Küche. Hier finden auch alle Ihren Platz, ob Familie, Freunde sowie Hund, Katze, Maus. Der Wohnbereich führt Sie zudem direkt in Ihren traumhaften Süd-Ostgarten.

2 bodentiefe Tageslichtbäder mit Dusche im EG und OG und herrlichem Blick geben jedem den Raum und Zeit sich in Ruhe fertig machen zu können. Hier bedarf es je nach Geschmack noch den ein oder anderen Feinschliff.

Auch in Ihren eigenen und neuen vier Wänden können Sie sich Ihren persönlichen und abgetrennten Homeoffice-Bereich und die Möglichkeit für eine freiberufliche Nutzung einrichten. Hell und freundlich, mit ausreichend Stauraum und der perfekten Position für die erforderliche Technik, bleibt bei diesem Vorhaben kein Wunsch offen.

Angenehm ist ebenfalls, dass Sie zwei weitere Zimmer im Obergeschoss finden, die Ihnen Möglichkeiten für weitere Hobby- / Gäste- / oder Kinderzimmer bieten. Der begehbare Kleiderschrank sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Schlafzimmer ist einer der wichtigsten Orte des Hauses. Deshalb wäre die Möglichkeit diesen Raum im Ober- oder im Erdgeschoss zu integrieren, damit Sie sich hundertprozentig wohlfühlen und in Ruhe entspannen können. Die herrlichen Holzbalken strahlen zudem wohlige Wärme aus.

Die Außenanlagen finden Sie mit einer gemütlich angelegten Holzterrasse, die zum Grillen oder einem Gläschen Wein auf der Schaukel einlädt. Mit direktem Zugang zum Wald - hier lässt es sich 24/7 träumen. Der Garten beheimatet nicht nur ein schnuckeliges Gartenhaus, sondern - je nach Belieben - auch Gemüsebeete, Kräutergarten & Co.

2 Carportstellplätze, mit zusätzlichen Starkstromanschluss, finden Platz für große und kleine E-Fahrzeuge. Ein Geräteschuppen sowie ein Lager für Ihre Pellets unterstreichen das besondere Angebot.

Lage:

Bad Abbach ist eine Gemeinde im Landkreis Kelheim in Bayern, Deutschland. Innerhalb von Bad Abbach gibt es das Dorf Poikam, das sich etwa 3 km südwestlich des Stadtzentrums von Bad Abbach befindet.

Poikam ist ein sehr kleines Dorf mit nur wenigen hundert Einwohnern. Es hat einen ländlichen Charme und ist von Feldern, Wiesen und Wäldern umgeben. In der Umgebung von Poikam gibt es viele Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Angeln.

In Bad Abbach selbst gibt es die wohltuende Kaiser-Therme, eine römische Badeanlage. Die Stadt Regensburg sowie die Befreiungshalle und das Kloster Weltenburg in Kelheim sind ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt und bietet viele weitere historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten..

Zusätzlich gibt es in Bad Abbach eine Vielzahl von Sportaktivitäten, die für Besucher und Einheimische gleichermaßen zugänglich sind. Einige der beliebtesten Sportarten und Aktivitäten in Bad Abbach sind:

Wandern: Die Umgebung von Bad Abbach bietet eine wunderschöne Landschaft und viele markierte Wanderwege für Wanderer jeden Levels. Zu empfehlen ist zum Beispiel der Donausteig oder der Naturlehrpfad Kucheln.

Radfahren: Es gibt auch viele Radwege in und um Bad Abbach. Ein Highlight ist der Donauradweg, der direkt durch die Gemeinde führt. Die Radwege rund um Bad Abbach sind sicher und gut ausgebaut, so dass Kinder problemlos mit dem Fahrrad fahren können.

Golf: Der Golfplatz des Golfclubs Bad Abbach, der nur wenige Minuten außerhalb des Stadtzentrums liegt, ist eine beliebte Anlaufstelle für Golfliebhaber.

Schwimmen: Die Kaiser-Therme in Bad Abbach verfügt über ein Hallenbad und ein Freibad, die das ganze Jahr über geöffnet sind.

Angeln: Es gibt mehrere Seen und Flüsse in der Umgebung, wo man angeln kann.

Darüber hinaus gibt es auch Fitnessstudios, Yoga-Kurse und andere Aktivitäten für Fitness-Enthusiasten in Bad Abbach.

Bad Abbach ist außerdem eine familienfreundliche Gemeinde und bietet viele Aktivitäten, die für Kinder geeignet sind.

Die nächstgelegene Autobahn von Poikam ist die Autobahn A93, die von Hof im Norden bis nach Kufstein in Österreich verläuft. Die A93 ist etwa 7 Kilometer östlich von Poikam entfernt und kann über die Anschlussstelle Bad Abbach auf der Bundesstraße B16 oder über die Anschlussstelle Siegenburg auf der Bundesstraße B299 erreicht werden.

Auch finden Sie den Bahn-Haltepunkt direkt in Poikam, mit Anbindung an die Schnellbahnstrecke München-Nürnberg über Ingolstadt sowie die ICE-Strecke Wien-Passau-Nürnberg-Köln über Regensburg.

Von der A93 aus sind viele Orte in Bayern und darüber hinaus gut erreichbar, einschließlich der Städte Regensburg, Ingolstadt, Nürnberg und München. Die Autobahn ist auch eine wichtige Verbindung für den Verkehr von und nach Österreich, und führt zu beliebten Reisezielen wie Innsbruck und Salzburg.

Ausstattung:

- EINZIGARTIGES NIEDRIGENERGIEHAUS
- RUHIGE WALDRANDLAGE
- EINZIGARTIGE BRÜCKE ZUM HAUSEINGANG
- GROßZÜGIGER WOHN-/ESSBEREICH MIT PELLETSOFEN
- HERRLICHER WEITBLICK VON BEIDEN ETAGEN
- UMLAUFENDE, GEMÜTLICHE TERRASSEN
- GEPFLEGTE, OFFENE EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN (BJ 2003)
- DREI SONNIGE SCHLAFZIMMER MIT TAGESLICHTBAD IM OG
- EIN WEITERES ZIMMER SOWIE WOHN-/ESSBEREICH UND TAGESLICHTBAD IM EG
- BODENTIEFE FENSTER FÜR ABWECHSLUNGSREICHE LICHTEFFEKTE
- ZAHLREICHE HOCHWERTIGE EINBAUTEN IM GANZEN HAUS
- JE STOCKWERK EIN VERSORGUNGSRING DREHSTROM
- STECKBARE ÜBERSPANNUNGSABLEITER (HOHER SCHUTZ GEGEN ÜBERSPANNUNGEN)
- HOLZBALKENDECKEN
- BODEN: LAGERHÖLZER, DÄMMSCHÜTTUNG, DIELEN
- PFETTENDACH HOLZKONSTRUKTION
- FALZZIEGEL ROT, ZELLULOSEDÄMMUNG 26 CM
- ISOLIERGLASFENSTER HOLZ
- ENERGIEVERSORGUNG: PELLETS PRIMÄROFEN UND SOLARTHERMIEANLAGE (WARMWASSERAUFBEREITUNG)
- FUSSBODENHEIZUNG IN DEN BÄDERN UND IN DER WOHNKÜCHE
- 2 CARPORT-STELLPLÄTZE INKL. GERÄTESCHUPPEN

- APFEL-/ BIRNENBÄUME IM GARTEN
- GEBÄUDE OHNE UNTERKELLERUNG
- SPITZBODEN (KALTRAUM) AUSBAU MÖGLICH
- BLOWER-DOOR-TEST POSITIV (HOHER STANDARD)
- REGIONALE BAU-UNTERNEHMEN

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

Wunderschöner Weitblick



Über eine eigene Brücke zum Haus



Bodentiefe Fenster für viel Licht



Großzügige Zimmer & charmante Holzbalken



.. mit Homeoffice-Möglichkeiten



Gepflegtes Tageslichtbad mit tollem Waldblick



Lichtdurchflutet & mit herrlichem Echtholzboden



Charmanter Treppenaufgang



Platz für Familie, Freunde und Tiere



.. inkl. einer freundlichen, offenen EBK



Geräumiges Schlafzimmer im EG



..und einem modernen Bad



Gepflegter, sonniger Garten



Umringt von herrlicher Natur..



..in einer ruhigen Waldrandlage



Einzigartige Holzständerbauweise



Erdgeschoss

Erdgeschoss



Obergeschoss

Obergeschoss



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