



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Einmalige & moderne Bauhaus-Villa mit exklusiver Ausstattung & Pool!



Allgemein:

| | | | |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern: | Kensington_KRE_873 | Stand vom: | 22.04.2024 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus | Baujahr: | 2011 |
| Ort: | 93128 Regenstauf / Diesenbach | Verfügbar ab: | Ab sofort |
| Wohnfläche: | 193,00 m ² | Grundstücksfläche: | 564,00 m ² |
| Anzahl Zimmer: | 5,0 | Anzahl Schlafzimmer: | 4,0 |
| Anzahl Badezimmer: | 2,0 | Anzahl sep. WC: | 1,0 |
| Anzahl Stellplätze: | 2,0 | Zustand: | Neuwertig |

Preise:

Provision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|--------|--------------------------|-----------------------------|
| Art des Energieausweises: | BEDARF | Gültig bis: | 2033-12-08 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 2011 |
| Wertklasse: | B | Befuerung: | Gas |
| Primärer Energieträger: | GAS | Endenergiebedarf: | 51.00 kWh/m ² /a |

Ansprechpartner:

| | | |
|--|----------------|---|
| Firma: KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH | Name: | Maximilian Ottow |
| Straße: D.-Martin-Luther-Str. 2 | Ort: | 93047 Regensburg |
| Telefon: 017632867756 | E-Mail: | maximilian.ottow@kensington-international.com |

Infrastruktur:

| | | | |
|-------------------------|------|------------------------------|------|
| Autobahn A: | 2 km | ÖPNV-Haltestelle in : | 1 km |
| Fernbahnhof in : | 7 km | Flughafen in : | 3 km |

Objektbeschreibung:

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

Willkommen in Ihrer exklusiven Bauhausvilla, die höchsten Wohnkomfort mit modernem Design verbindet. Diese großzügige Immobilie bietet eine Wohnfläche von beeindruckenden 193 m² auf einem weitläufigen Grundstück von 564 m². Das Haus entspricht dem KfW 70 Standard und zeichnet sich durch seine hochwertige Bauweise aus, einschließlich 45 cm Außenziegel.

Bei jedem Schritt, den Sie in diesem wunderschönen, modernen Haus machen, werden Sie von einem Ensemble hochwertiger Ausstattungen und kunstvoller Designs empfangen.

Beim Betreten des Anwesens erwartet Sie ein einladender Wohn-Küchen- und Essbereich mit großzügigen 68 m², der perfekt für gesellige Zusammenkünfte und kulinarische Erlebnisse gestaltet ist. Die hochmoderne Küche ist mit markengeprägten Geräten, einem Kaffeefullautomaten, einer Kochinsel und einer integrierten Bar ausgestattet, die das Herzstück des Hauses bildet.

Das Gäste-WC im Erdgeschoss ist mit einem eleganten Rexa-Waschbecken und einem WC von GSG Italy veredelt, eine Synthese von Stil und Funktion.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Fitnessraum genutzt werden können. Der sonnige Garten, umgeben von einer großzügigen Terrasse, lädt zum Entspannen ein und bietet einen beheizbaren Pool für erfrischende Momente an warmen Tagen.

Die Villa besticht nicht nur durch ihre architektonische Schönheit, sondern auch durch hochwertige Details im Inneren. Der Salis-Parkettboden aus Italien, Massivholz Josko Türen und Designer-Tapeten verleihen den Räumen eine zeitlose Eleganz. Ein offener Kaminofen mit Wärme-Speicher im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt dazu ein, kalte Abende vor dem Feuer zu genießen.

Das Schlafzimmer ist eine Oase der Entspannung, ausgestattet mit einem Joop-Schlafzimmer-Set, einem elektrisch verstellbaren Lattenrost und Tempur-Matratzen. Jedes Detail, einschließlich des Designer-Treppengeländers und der maßgeschneiderten Vorhänge von Zimmer + Rode, verkörpert Eleganz. Ein Ankleidezimmer, ein sehr großzügiger Flur und zwei Kinderzimmer perfektionieren das ganze obere Geschoss. Alle Fenster sind mit Fliegengitter und Raffstores ausgestattet.

Die Immobilie ist mit einem umfassenden Sicherheitssystem ausgestattet, einschließlich sieben Überwachungskameras und Alarmanlage, um Ihnen ein Höchstmaß an Sicherheit und Privatsphäre zu bieten.

Der Hauswirtschaftsraum und der Heizungsraum sind präzise konzipiert mit einem Viessmann Gasheizungssystem und einer Enthärtungsanlage. Dort ist ebenfalls das Überwachungssystem montiert.

Die großzügige Garage ist ausgestattet mit einer Wallbox und Hängeschränken. Ein kunstvoll gestaltetes Gartenhaus bieten zusätzlichen Raum und Funktionalität.

Diese einzigartige Bauhausvilla kombiniert modernen Luxus mit zeitloser Eleganz und bietet Ihnen ein exklusives

Wohnambiente inmitten einer grünen Oase. Genießen Sie das Privileg, in einem architektonischen Meisterwerk zu leben, das Ihren höchsten Ansprüchen an Wohnqualität gerecht wird.

Lage:

Regenstau liegt östlich der Stadt Regensburg und erstreckt sich entlang des Flusses Regen. Die Region zeichnet sich durch eine idyllische Landschaft, geprägt von Wäldern, Wiesen und landwirtschaftlichen Flächen, aus. Die Nähe zur Natur bietet Bewohnern eine angenehme Umgebung für Freizeitaktivitäten und Erholung.

Die Gemeinde Regenstau verfügt über eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Geschäften, Supermärkten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Das Zentrum von Regenstau ist mit seinem historischen Charme und lokalen Geschäften ein gemütlicher Ort zum Bummeln.

Verkehrstechnisch ist Regenstau gut angebunden. Die Autobahn A93 verläuft in der Nähe und ermöglicht es Ihnen, schnell umliegende Städte, wie Regensburg, zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel, wie zum Beispiel Busse, verbinden die Gemeinde mit der Region. Ebenso hat Regenstau eine hervorragende Zugverbindung in Städte wie Regensburg, Schwandorf, Amberg und weitere.

Insgesamt ist Regenstau eine attraktive Wohngegend für Menschen, die eine Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Anbindung suchen. Die Umgebung eignet sich gut für Familien, Naturfreunde und alle, die eine entspannte Lebensweise bevorzugen.

Ausstattung:

- MODERNE BAUWEISE, EINMALIGE ELEGANZ UND KOMFORT
- ERRICHTUNG NEUE PV-ANLAGE IM DEZEMBER 2023
- SOLARANLAGE FÜR WARMWASSERVERSORGUNG
- 193 QM WOHNFLÄCHE
- 564 QM GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- 45 CM BREITE AUßENZIEGEL
- LUXUS AUSSTATTUNG UND QUALITÄT
- JOSKO TÜREN, SALIS PARKETTBODEN AUS ITALIEN, FLOS & CATALANIA LAMPEN
- HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE MIT MARKENGERÄTEN UND KAFFEEVOLLAUTOMAT

- LUXUSBÄDER MIT WASCHBECKEN VON REXA, WC VON GSG ITALY
- FREISTEHENDE BADEWANNE & RAIN-SHOWER
- EIB KNX-SYSTEM UND BUSCH-JÄGER
- KAMINOFEN MIT WÄRMESPEICHER
- KFW 70 STANDARD
- VISSMANN GASHEIZUNG
- FUßBODENHEIZUNG
- ENTHÄRTUNGSANLAGE
- MONATLICHE HEIZKOSTEN 120 €
- STROMKOSTEN 100 € INKL. POOLKOSTEN
- BEHEIZTER POOL 5x3 METER MIT GEGENSTROMANLAGE
- RAFFSTORES MIT WETTERSTATION
- BEWÄSSERUNGSANLAGE UND MÄHROBOTER
- GROßZÜGIGER GARTEN IN SÜDAUSRICHTUNG
- ÜBERWACHUNGSSYSTEM MIT PROFESSIONELLER ALARMANLAGE
- GARAGE MIT WALLBOX

Sonstiges:

Gerne bin ich für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0176 328 677 56 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Finest Properties Regensburg GmbH, Franchisenehmer der KENSINGTON Deutschland GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. gesetz. MwSt.

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
