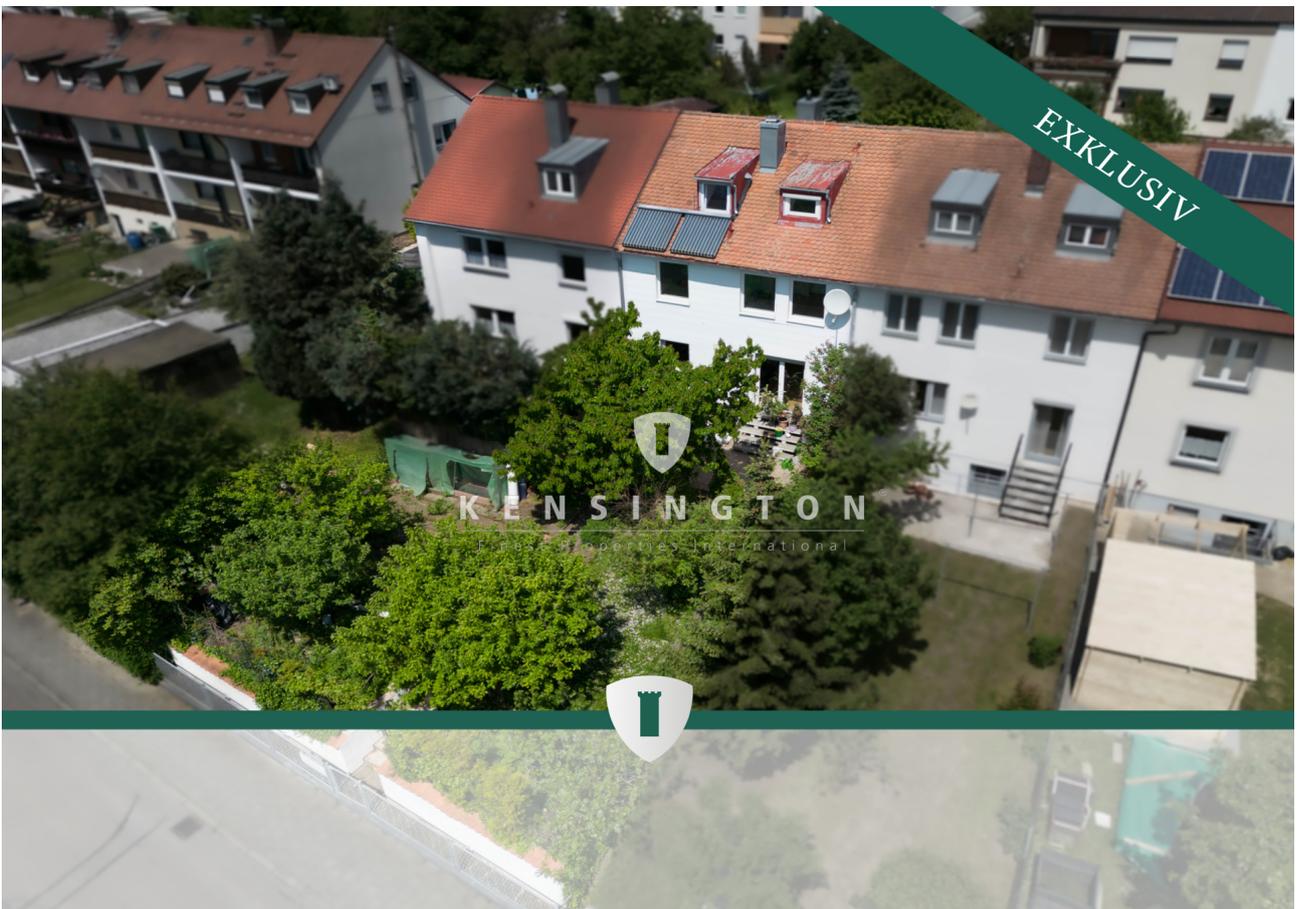




KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON -Exklusiv- Gepflegtes Reihenmittelhaus in Familiärer Lage, verwirklichen Sie Ihren Traum!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_837	Stand vom:	22.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1954
Ort:	93057 Regensburg / Wutzlhofen	Verfügbar ab:	Ab Sofort
Wohnfläche:	146,00 m ²	Grundstücksfläche:	332,00 m ²
Anzahl Zimmer:	6,0	Anzahl Schlafzimmer:	5,0
Anzahl Badezimmer:	3,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	470.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2033-03-22
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1954
Wertklasse:	D	Befeuerung:	Gas
Primärer Energieträger:	GAS	Energieverbrauchskennwert:	119.30 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON Regensburg	Name:	Matthias Schmid
Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2	Ort:	93047 Regensburg
Telefon:	+49 157 54094597	E-Mail:	matthias.schmid@kensington-international.com
www:	https://kensington-regensburg.de		

Infrastruktur:

Autobahn A:	2 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	4 km		

Objektbeschreibung:

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

Dieses charmante und gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten und familiären Regensburger Stadtteil Konradsiedlung-Wutzlhofen.

Das Haus umfasst drei vollausgebaute Stockwerke, einen Keller und eine Terrasse mit Garten. Alle Stockwerke des Hauses sind über ein Treppenhaus mit Holztreppe zu erreichen.

Insgesamt verfügt das Haus über eine Wohnfläche von ca. 146 m² und eine Grundstücksgröße von 332 m².

Vom Eingang aus betreten Sie durch einen kleinen Flur den Wohnbereich des Hauses. Hier finden Sie das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten hat. Eine Küche bietet genug Platz für eine Eckbank mit Esstisch und befindet sich direkt neben dem Wohnzimmer. Auch ein Badezimmer mit Eckbadewanne und Toilette ist im Erdgeschoss zu finden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Räume, die individuell als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Zudem beherbergt das erste Obergeschoss ein Badezimmer mit Dusche und Toilette.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich nochmals zwei Schlafzimmer und ein Durchgangszimmern, das als Büro nutzbar ist. Die Etage wird durch ein Gästebad mit kleiner Badewanne und Toilette optimal ergänzt.

Im Kellergeschoss erwarten Sie drei ausgebaute Kellerräume und der Heizungsraum des Gebäudes. Ausserdem gelangen Sie vom Keller aus über eine kleine Treppe direkt in den Garten.

Auf dem Dach des Gebäudes ist eine Solarthermie installiert. Somit nutzen Sie die Sonnenenergie für Warmwasser.

Das gesamte Objekt befindet sich in einem gepflegten aber guten Zustand. Die Substanz des Gebäudes bietet eine perfekte Grundlage für die Renovierung Ihres neuen Traumhauses. Darüber hinaus wurden die Fenster und ein Teil des Gebäudes bereits erneuert.

Zum Objekt gehören zwei Garagen und ein Fahrradraum, welche sich vor dem Haus befinden.

Zusätzlich bieten wir Ihnen nach der Besichtigung die Möglichkeit, mit unseren Finanzierungspartnern unverbindlich über die Finanzierungsoptionen zu sprechen.

***Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung einfach selbst und lassen Sie sich dieses Reihenmittelhaus nicht

entgehen***

Lage:

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in einer gut ausgebauten Wohngegend im Regensburger Stadtteil Konradsiedlung-Wutzlhofen. Diese familienfreundliche Wohngegend lässt keine Wünsche offen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, ein Supermarkt, eine Bank, Restaurants und Parks sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Auch ein Kindergarten, Ärzte und eine Schule sind in unmittelbarer Nähe. Der Gewerbepark, das Donau-Einkaufszentrum und das ALEX-Center befinden sich ebenfalls in der direkten Umgebung des Objekts.

Die Gegend verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass auch alle weiteren Stadtteile sowie die Orte rund um Regensburg schnell und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die Nähe zur B15, B8 und zur A93 verleihen dem Wohngebiet ebenso eine gute überregionale Infrastrukturanbindung.

Die UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt Regensburg mit rund 154.000 Einwohnern ist die viertgrößte Stadt des Freistaates Bayern.

Im bundesweiten Vergleich liegt Regensburg seit 2004 immer unter den ersten 10 Plätzen nach Dynamik und Stärke bei Demografie, Wohlstand, Arbeitsmarkt, Wettbewerbsfähigkeit und Innovation.

Die Flughäfen München und Nürnberg sind binnen einer Stunde erreichbar. Zahlreiche international präsenzte Großunternehmen, wie z.B. BMW, Siemens, Continental, Kronos AG sind in Regensburg und in der unmittelbaren Umgebung ansässig.

Ausstattung:

- GROßZÜGIGES GRUNDSTÜCK - BESONDERS & EINMALIG
- 6 LICHTDURCHFLUTETE ZIMMER
- GAS ZENTRALHEIZUNG (1999)
- DOPPELT VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- GUTE BAUSUBSTANZ
- KOMFORTABLER GRUNDRISS
- TEILWEISE NEUE ELEKTRIK
- EINBAUKÜCHE

- BAD MIT BADEWANNE UND DUSCHE
- OFFENER WOHN- / ESSBEREICH
- TERRASSE MIT SÜDAUSRICHTUNG
- GROßZÜGIGER EIGENER GARTEN
- AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- KELLER MIT ZUGANG ZUM GARTEN
- GLASFASERLEITUNG
- 2 GARAGEN MIT STARKSTROMANSCHLUSS
- EXTRA FAHRRADRAUM
- SOLARTHERMIE FÜR HEIZUNG UND WARMWASSER
- POTENTIAL FÜR 2 SEPARATE WOHNEINHEITEN
- FAMILIÄRE LAGE

Sonstiges:

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0941 60092193 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

Tipgeber



Luftbild - Haus & Grundstück



Luftbild - Haus



Wohnzimmer - Digitales Staging



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Küche - Essecke



Badezimmer EG



Schlafzimmer 1 OG1 - Digitales Staging



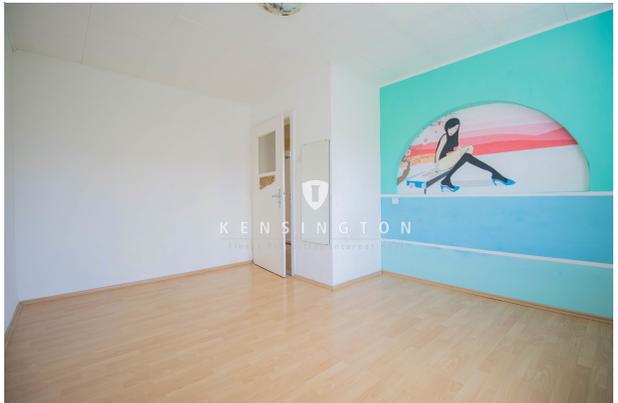
Schlafzimmer 1 OG1



Kinderzimmer 1 OG1



Kinderzimmer 2 OG1



Badezimmer OG1



Treppenhaus



Büro DG - Digitales Staging



Büro DG



Dachgeschoss



Gästezimmer DG



Keller



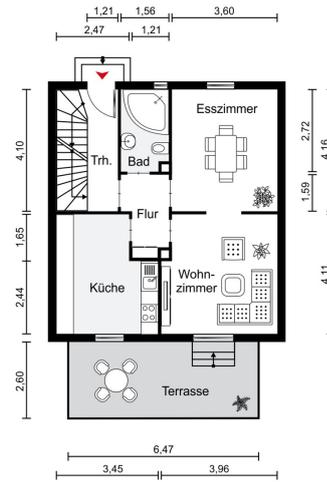
Keller



Garagen

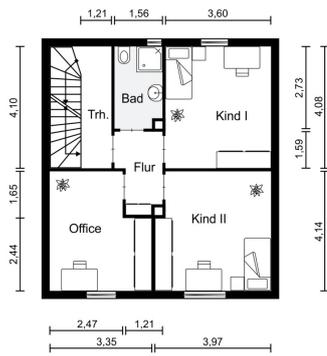


Grundriss - Erdgeschoss



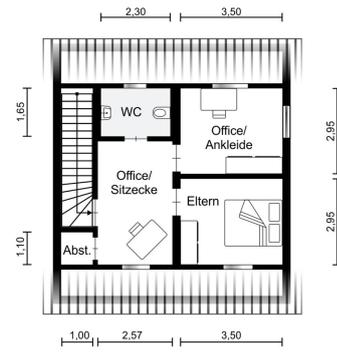
Erdgeschoss

Grundriss - Obergeschoss



Obergeschoss

Grundriss - Dachgeschoss



Dachgeschoss

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