



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON – Exklusiv - Modernisiertes Einfamilienhaus mit Flexibilität & Ausbaupotenzial!



Allgemein:

| | | | |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|
| Objektnr. extern: | Kensington_KRE_942 | Stand vom: | 19.02.2025 |
| Nutzungsart: | Wohnen | Vermarktungsart: | Kauf |
| Objektart: | Haus | Baujahr: | 1984 |
| Ort: | 93133 Burglengenfeld | Verfügbar ab: | Ab sofort |
| Wohnfläche: | 165,74 m ² | Nutzfläche: | 481,62 m ² |
| Grundstücksfläche: | 857,00 m ² | Anzahl Zimmer: | 5,0 |
| Anzahl Schlafzimmer: | 3,0 | Anzahl Badezimmer: | 2,0 |
| Anzahl sep. WC: | 1,0 | Anzahl Stellplätze: | 2,0 |
| Zustand: | Modernisiert | | |

Preise:

| | | | |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|
| Kaufpreis: | 499.000,00 € | Provision: | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------------------------|

Energiepass:

| | | | |
|----------------------------------|---------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Art des Energieausweises: | VERBRAUCH | Gültig bis: | 2035-02-13 |
| Jahrgang: | 2014 | Baujahr Heizung: | 1984 |
| Wertklasse: | D | Befuerung: | Gas |
| Primärer Energieträger: | ERDGAS_LEICHT | Energieverbrauchskennwert: | 127.07 kWh/m ² /a |

Ansprechpartner:

| | | | |
|----------------|---|-----------------|-------------------------------|
| Name: | David Alexander Karl | Straße: | D.-Martin-Luther-Str. 2 |
| Ort: | 93047 Regensburg | Telefon: | +49 151 16576947 |
| E-Mail: | david.karl@kensington-international.com | www: | www.kensington-regensburg.com |

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

*** WEITERE INFORMATIONEN UND DETAILS IN UNSEREM EXPOSÉ ***

Ein vielseitiges und modernisiertes Einfamilienhaus erwartet Sie – eine Immobilie, die Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte bietet und durch hochwertige Sanierungen überzeugt. Das 1984 erbaute Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 857 m² und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Architektur.

Das Erdgeschoss wurde teilweise kernsaniert und ist flexibel nutzbar: Es kann entweder als eine große Wohneinheit oder als zwei separate Wohnbereiche gestaltet werden – ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. In den modernisierten Bereichen sorgen neue Fliesen- und Parkettböden sowie teilweise installierte Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohngefühl. Eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2019 ist bereits vorhanden. Der lichtdurchflutete Wintergarten und die großzügige Terrasse erweitern den Wohnraum und laden zum Entspannen ein.

Das gesamte Haus wurde ab August 2023 in vielen Bereichen modernisiert. Neue dreifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2023 tragen zur Energieeffizienz bei, während die Elektrik zwischen 2023 und 2024 teilweise erneuert wurde. Die Heizungsanlage von Viessmann, ein effizientes Gasheizsystem aus dem Jahr 2018, sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Eine moderne Wasseraufbereitungsanlage ergänzt die hochwertige technische Ausstattung.

Der vollständig ausgebaute Keller (Sanierung 2023–2024) bietet zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum und ist vielseitig verwendbar. Für eine optimale digitale Infrastruktur sind in allen Wohnräumen – mit Ausnahme der sanierten Küche, Esszimmer und des Badezimmers im Erdgeschoss – LAN- und Satellitenanschlüsse vorhanden. Zudem verfügt die Immobilie über einen Kabel-TV-Anschluss.

Wer zusätzlichen Wohnraum schaffen möchte, findet beste Voraussetzungen: Der Dachboden ist für einen Ausbau bereits vorbereitet, alle nötigen Leitungen sind verlegt, und Pläne sind vorhanden.

Zwei Garagen bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Diese Immobilie überzeugt durch ihr großes Potenzial, die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und ihre vielseitige Nutzbarkeit – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Investoren, die eine flexibel gestaltbare Wohnlösung suchen.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Einfamilienhaus präsentieren zu dürfen.

Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in Burglengenfeld, einer Stadt, die durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur, naturnahe Umgebung und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Stadt verbindet historisches Flair mit moderner Entwicklung und bietet ihren Bewohnern ein erstklassiges Wohnumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B15 sowie die Autobahn A93 sind sowohl Regensburg als auch weitere Städte, wie Schwandorf und Nürnberg, schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel, darunter regelmäßige Busverbindungen, sorgen für eine bequeme Anbindung an die umliegenden Orte sowie an den Regensburger Verkehrsverbund.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Fachgeschäfte decken den täglichen Bedarf ab, während größere Einkaufszentren in wenigen Fahrminuten erreichbar sind. Die historische Altstadt von Burglengenfeld mit ihren charmanten Boutiquen, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein.

Für Familien bietet die Lage eine ausgezeichnete Bildungs- und Betreuungssituation. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind schnell erreichbar. Zudem sorgen zahlreiche Freizeitangebote wie Sportvereine, Musikschulen und ein modernes Hallenbad für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Ein besonderes Highlight ist die naturnahe Umgebung. Burglengenfeld liegt am Rande des Oberpfälzer Waldes und bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Spaziergänge und Radtouren entlang der Naab, Wanderrouten durch die umliegenden Wälder sowie Naherholungsgebiete, wie der nahegelegene Kreuzberg oder der Steinberger See, bieten beste Bedingungen für Erholung und sportliche Aktivitäten.

Auch die medizinische Versorgung ist optimal. In der Umgebung stehen Allgemein- und Fachärzte sowie das Krankenhaus in Burglengenfeld für eine umfassende gesundheitliche Betreuung zur Verfügung.

Die Johann-Huber-Straße besticht durch ihre ruhige Wohnatmosphäre in einem gewachsenen Wohngebiet. Hier genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen Wohnlage, ohne auf eine erstklassige Infrastruktur verzichten zu müssen. Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und einem hohen Maß an Lebensqualität verbinden möchten.

Ausstattung:

- GRUNDSTÜCKSGRÖßE: CA. 857 QM

- BAUJAHR: 1984

- FLEXIBLE RAUMAUFTeilUNG – EG ALS ZWEI SEPARATE WOHNEINHEITEN NUTZBAR

- TEILWEISE KERNSANIERTES ERDGESCHOSS MIT HOCHWERTIGEN FLIESEN- UND PARKETTböDEN

- FUßBODENHEIZUNG IN DEN MODERNISIERTEN BEREICHEN
 - EINBAUKÜCHE AUS DEM JAHR 2019
 - KOMPLETT AUSGEBAUTER KELLER (SANIERUNG 2023–2024)
 - WINTERGARTEN UND GROßZÜGIGE TERRASSE
 - NEUE KUNSTSTOFFFENSTER (3-FACH VERGLAST, BAUJAHR 2023)
 - HEIZUNG: VIESSMANN GASANLAGE (2018)
 - TEILWEISE ERNEUERTE ELEKTRIK (2023–2024)
 - IN ALLEN WOHNÄUMEN LAN- UND SATELLITENANSCHLÜSSE (AUSGENOMMEN BAD UND KÜCHE IM MODERNISIERTEN EG-BEREICH)
 - KABELANSCHLUSS FÜR TV
 - WASSERAUFBEREITUNGSANLAGE
 - DACHAUSBAU VORBEREITET (LEITUNGEN VERLEGT, PLÄNE VORHANDEN)
 - ZWEI GARAGEN
- WEITERE INFOS NUR BEI UNS!

Sonstiges:

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

+49 151 16576947. Herzliche Grüße, David Alexander Karl

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

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

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: www.kensington-regensburg.com

Bilder

Gold Partner - ImmoScout24



Außenansicht - Drohne



Außenansicht - Drohne



Grundstück - Drohne



Tippgeber



Wohnzimmer - Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer- Erdgeschoss



Esszimmer 2 - Erdgeschoss - Einrichtungsbeispiel



Esszimmer 2 - Erdgeschoss



Küche 2 - Erdgeschoss - Einrichtungsbeispiel



Küche 2 - Erdgeschoss



Badezimmer 2 - Erdgeschoss



Wintergarten - Erdgeschoss



Kinderzimmer - Einrichtungsbeispiel



Kinderzimmer - Erdgeschoss



Badezimmer 1 - Erdgeschoss



Badezimmer 1 - Erdgeschoss



Schlafzimmer - Kellergeschoss - Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer - Kellergeschoss



MEHR DAVON? - Regensburg



**MEHR
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder
erhalten Sie gern auf Anfrage
oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

KENSINGTON
Finest Properties International