



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv: Perfekt für Pärchen! Von Jung bis Alt! Aufzug, 2-TG-Plätze, 3-4-Zi. frei asap!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_900	<b>Datum:</b>	15.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Ort:</b>	93053 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	549.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2018
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Endenergiebedarf:</b>	59.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese neuwertige KfW-55-Wohnung in "THE N.E.W." in Regensburg ist ein absolutes Highlight – und das zu einem unschlagbar reduzierten Preis! Angesichts der aktuellen Zinssatzentwicklung der Europäischen Zentralbank sind die Konditionen für Immobilienkäufe besonders attraktiv, vor allem wenn Sie eine sofort bezugsfertige Wohnung ohne Renovierungstau suchen. Hier haben Sie die ideale Gelegenheit, Ihr Kapital klug zu investieren.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup>, inklusive Terrassenbereich (102 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche), bietet diese 3- bis 4-Zimmer-Wohnung moderne Architektur und durchdachte Raumgestaltung. Ein besonderer Vorteil: Sollten Sie beispielsweise eine 3-Zimmer-Variante bevorzugen, stehen Ihnen Bauunternehmer zur Seite, die zeitnah individuelle Kostenvoranschläge unterbreiten können, um die Raumaufteilung nach Ihren Wünschen anzupassen.

Schon beim Betreten werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der die stilvolle Atmosphäre der gesamten Wohnung widerspiegelt. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit bodentiefen Fenstern und vier Oberlichtern, die den Raum mit Tageslicht fluten. Die ca. 29 m<sup>2</sup> große Süd-West-Loggia, die von allen Zimmern aus zugänglich ist, bietet einen spektakulären Ausblick und lädt dazu ein, sie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten – hier wird Ihr persönliches Outdoor-Paradies Realität.

Die offene, moderne Küche mit einer Kochinsel ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern bietet auch viel Platz für kulinarische Entfaltung. Sie integriert sich perfekt in das Wohnkonzept und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Kochen und Wohnen.

Im Keller steht Ihnen ein praktischer Stauraum zur Verfügung, der genug Platz für persönliche Gegenstände, Sportausrüstung oder saisonale Artikel bietet. Zudem verfügt die Wohnung über zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenstellplätze, die bequem per Aufzug zu erreichen sind, sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum.

Diese Wohnung vereint höchsten Wohnkomfort mit Sicherheit und modernster Technik. Die durchdachte Architektur der Neubauprojekte von L HOMES, gestaltet vom renommierten Architektenteam um Andreas Beier, verleiht dem Gebäude eine besondere Kombination aus Stil und Funktionalität.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und profitieren Sie von einem einmaligen Preis-Leistungs-Verhältnis – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

\*\*\* weitere Informationen nur bei uns! \*\*\*

## Lage:

---

Im südöstlichen Teil der Altstadt eröffnet sich Regensburg als aufstrebende Attraktion. Das Kasernenviertel wird durch die Entstehung eines neuen Quartiers grundlegend verwandelt und entwickelt sich zu einem vielseitigen Stadtviertel.

Diese großzügige Wohnung bietet vor allem eine ideale Wohnlage, die sowohl für Pärchen, Berufstätige als auch für ältere Generationen attraktiv ist. Ihre Wohnanlage "The North" ist sowohl von der Süd- als auch von der Nordseite von öffentlichen Grünflächen umgeben. Auf der hinteren Ebene des Quartiers gelegen, genießen die Bewohner besonders

viel Ruhe. Von den Bahngleisen ist kaum etwas zu hören, jedoch ist der Bahnhof nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Die Nähe zu globalen Playern wie BMW, Siemens und Osram, nur wenige Minuten entfernt, ist ideal für Berufstätige. Eine Kindertagesstätte direkt vor Ort erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Zudem bietet der Ort zahlreiche Vorteile, die ihn besonders attraktiv machen. Die Nähe zu Cafés, Bars, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kinos, Theatern und Museen verstärkt den metropolitanen Charakter.

Mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in nur 7 Minuten, Lebensmittelmärkte EDEKA/NORMA/PENNY in nur 3 Fahrradminuten. Grundschulen, weiterführende Schulen und die Universität erreicht man zudem in unter 10 Minuten.

Zusätzlich zu all diesen Vorzügen bietet das Quartier:

- Eine 5.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche.
- Einen Kunstpark mit sieben beeindruckenden Skulpturen von renommierten Künstlern.
- Einen hauseigenen Bäcker für die Bewohner.
- Mehrere großzügige Kinderspielflächen innerhalb des Quartiers.
- Einen eigenen Kindergarten für die jüngsten Bewohner.

Diese Wohnlage in Regensburg ist perfekt für alle, die das Stadtleben mit allen Annehmlichkeiten genießen möchten, ohne auf Ruhe und Grünflächen zu verzichten.

## Ausstattung:

---

- KFW-55-STANDARD FÜR HOHE ENERGIEEFFIZIENZ
- MODERNE MEHRFAMILIENHÄUSER UNTERTEILT IN "THE WEST", "THE EAST", "WEST TOWER" UND "THE NORTH"
- 30 WOHNHEITEN IN IHREM GEBÄUDE "THE NORTH"
- BAUJAHR 2022, KLASSISCH UND ELEGANT
- INTELLIGENT GEPLANTER GRUNDRISS
- CA. 102 QM WOHNFLÄCHE IM 2. OBERGESCHOSS ZZGL. 50 % LOGGIA
- CA. 29 QM GROßE, SONNIGE LOGGIA MIT SÜDWESTAUSRICHTUNG
- OFFENER WOHN- UND ESSBEREICH MIT BODENTIEFEN FENSTERN UND VIER OBERLICHTFENSTERN
- MODERNE, OFFENE KÜCHE MIT KOCHINSEL, BACKOFEN, KÜHLSCHRANK UND GESCHIRRSPÜLER

- ANGRENZENDE ABSTELLKAMMER FÜR IHRE WASCHMASCHINE
  - AKTUELL DREI ZIMMER ZWISCHEN 14 UND 16 QM, FLEXIBEL NUTZBAR UND EINFACH UMZUBAUEN
  - ZWEI SEPARATE BADEZIMMER MIT DUSCHE UND BADWANNE (MÖGLICHKEIT FÜR EIN GROßZÜGIGES BAD)
  - HOCHWERTIGES MEHRSCHICHT-PARKETT, EICHE GEÖLT UND GROßFORMATIGE FEINSTEINZEUGFLIESEN
  - WÄRMEVERSORGUNG ERFOLGT ÜBER EINEN FERNWÄRMEANSCHLUSS
  - FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN
  - KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERVERGLASUNG UND ELEKTR. ROLLLÄDEN
  - VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
  - EIGENER KELLER-/ABSTELLRAUM
  - SCHLÜSSELFERTIGE BAUAUSFÜHRUNG
  - LÜFTUNGSANLAGE FÜR ANGENEHMES RAUMKLIMA
  - LIFTZUGANG AUF ALLEN GESCHOSSEN
  - 2 TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE, DIREKT NEBENEINANDER
- UVM.

## 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 stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

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 selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

---

2 Tiefgaragenstellplätze!



Eingangsbereich mit Platz!



Aktueller Gäste-Kinderbereich



Bad mit Badewanne





Sep. Gäste-WC mit Wandmalerei!



Inklusive Hauswirtschaftsraum!



Detailfoto aus der Küche!



Offener Wohn-/und Essbereich



Ankleide-, Büro-, Gästebereich



Einrichtungsbeispiel Gästezi.



Kunstparks, begrünte Flächen!



2 Tiefgaragenstellplätze!

