



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Raffiniertes Reihenhaus in zentraler Lage: Hier trifft Eleganz auf Komfort!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_856	<b>Stand vom:</b>	18.02.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Ort:</b>	93326 Abensberg	<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	257,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-08-27
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2015
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	52.61 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:

---

Willkommen zu diesem besonderen Reihenmittelhaus, das mit seinem einzigartigen Design und durchdachter Gestaltung beeindruckt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> und einem besonderen Design ist dieses Objekt eine Oase der Ruhe und Eleganz.

Der Flur empfängt Sie mit einer einladenden Helligkeit und einem herrlichen Ambiente inklusive Stauraum für Sie und Ihre Familie. Auf der linken Seite befindet sich das Gäste-WC, das mit Tageslicht durchflutet wird und eine angenehme Atmosphäre durch zeitlose Fliesen schafft.

Beim Betreten des Hauses wird Ihre Aufmerksamkeit zudem sofort auf die angesagte Einbauküche gelenkt, die mit hochwertigen Geräten und eleganten Oberflächen ausgestattet ist. Die besondere Note liegt in der Möglichkeit, die Küche durch eine Glasschiebetür zu schließen, ohne jedoch das luftige Raumgefühl einzuschränken. Hier können Sie sich kulinarisch austoben, während Sie gleichzeitig in Verbindung mit Freunden und Familie bleiben.

Die harmonische Verbindung von Form und Funktion setzt sich im gesamten Haus fort. Der Wohn-/Essbereich im Anschluss an die Küche bietet einen gemütlichen Raum zum Entspannen und Genießen. Von hier aus gelangen Sie durch die bodentiefen Fenster und die Terrassentüren in den liebevoll gestalteten Garten, der trotz seiner kompakten Größe einen einladenden Rückzugsort im Freien bietet.

Nun, da wir das Obergeschoss betreten, möchten wir Ihnen das Tageslichtbad, eine Art Oase der Entspannung, mit einer Dusche und einer Badewanne nicht vorenthalten. Zwei geräumige Zimmer finden Sie ebenfalls auf dieser Etage. Die Verbindung von Schlafzimmer und Ankleide schafft nicht nur ein Gefühl von Großzügigkeit, sondern auch eine durchdachte Praktikabilität. Ein zusätzliches Zimmer, derzeit als großzügiges Büro genutzt, bietet Flexibilität für Ihre individuellen Home-Office-Bedürfnisse.

\*\*\* Sie sind neugierig geworden und möchten weitere Informationen und Grundrisse zum Haus? Dann fragen Sie gern unser ausführliches Exposé an! Ich freue mich auf Sie! \*\*\*

## Lage:

---

Eingebettet in der malerischen Landschaft der Hallertau, hat die Stadt Abensberg viele Attraktionen zu bieten, sei es der berühmte Hundertwasserturm der Brauerei Kuchlbauer, der herrliche Schlossgarten oder der wunderschöne Stadtkern in unmittelbarer Nähe.

Die Altstadt verspricht zahlreiche Geschäfte und Boutiquen in kleinen Gassen. Historische Häuser und gemütliche Cafés, wie das Café Roma oder das kommod, sowie einige Restaurants, wie das Barrel Winebar & Restaurant, das AN Sushi und das El-greco, sorgen unter anderem für ein besonderes Geschmackserlebnis.

Das Objekt liegt nur wenige Minuten vom gemütlichen Stadtplatz entfernt. Mit den Vorteilen einer zentralen Lage genießen Sie die entspannte Atmosphäre einer einzigartigen Wohnanlage. Alle Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Post, Metzger & der Bäcker Gabelsberger, Ärzte und Bushaltestellen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Für Familien ebenfalls ein absoluter Traum - die komplette Erziehung der Kinder kann in Abensberg gestaltet werden, denn Kinderkrippe, Kindergarten Lummerland, eine Grund-, Mittel und Realschule sind direkt im Ort. Alle Gymnasien findet man unweit in den nahegelegenen Orten Kelheim, Mainburg und Rohr.

Auch die Infrastruktur spricht für diese optimale Lage. Alle wichtigen Verkehrsanbindungen sind innerhalb von 5 Minuten erreichbar. Die Anbindung an die A 93 und ein gut ausgebautes Bundesfernstraßennetz erschließen den gesamten Landkreis.

Diese charmante Stadt ist also geschickt positioniert, um sowohl Ingolstadt als auch Regensburg entspannt mit dem Auto in ca. 35 Minuten zu erreichen. Der Zug-Bahnhof in Abensberg ist lediglich in nur 3 Minuten fußläufig zu erreichen.

Außerdem findet alljährlich im Spätsommer das Fest der Feste statt - Der Gillamoos. Hier treffen sich alle, die ihr Herz an Abensberg verloren haben. Eine unvergleichbare Veranstaltung für alle Generationen, die sogenannte fünfte Jahreszeit, wo Freude am Feiern für jeden spürbar wird. Es lohnt sich!

## **Ausstattung:**

---

- BAUJAHR DER IMMOBILIE: 2015 IN MASSIVBAUWEISE
- KOMFORTABLER GRUNDRISS (EG/OG)
- KFW-70-EFFIZIENZHAUS (BENÖTIGT IM JAHR 30 PROZENT WENIGER PRIMÄRENERGIE ALS DAS REFERENZHAUS NACH GEG)
- WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 108 QM
- CA. 256 QM GROßES GRUNDSTÜCK
- 3 BESONDERE UND HELLE ZIMMER
- INSGESAMT 1 GÄSTE-WC IM EG UND 1 TAGESLICHTBAD INKL. DUSCHE UND BADEWANNE IM OG
- WEITLÄUFIGER FLUR MIT PRAKTISCHEM STAURAUUM
- NOBILIA-EINBAUKÜCHE MIT ARBEITSPLATTE AUS NATURSTEIN, JUNKER-ELEKTROGERÄTEN UND GLASSCHIEBETÜR ZUM ESSBEREICH, OFFEN UND DOCH GETRENNT
- FREUNDLICHER WOHN-/ESSBEREICH MIT ZUGANG ZUR ÜBERDACHTEN TERRASSE (2016)
- GESCHMACKVOLL ANGELEGTER GARTEN (SÜD-WEST-AUSRICHTUNG)
- 2 CHARMANTE ZIMMER IM OBERGESCHOSS
- PRAKTISCHE ABSTELLRÄUME IM EG UND OG

- 2 BEHEIZTE KELLER-/NUTZRÄUME, 1 TECHNIKRAUM UND 1 SEP. HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
- ENERGIETRÄGER: FERNWÄRME (BJ 2015) NIEDRIGE ENERGIEKOSTEN
- FENSTER: 3-FACH-VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- BÖDEN: ECHTHOLZPARKETT EICHE, NATURSTEIN JURA GELB UND FLIESEN
- DACHSTUHL AUS KIEFER/FICHTE UND ZWISCHENSPARRENDÄMMUNG INKL. WÄRMESCHUTZ AUS HOLZWEICHFASERPLATTEN
- SCHWIMMENDER ESTRICH INKL. TRITTSCHALL- UND WÄRMEDÄMMUNG
- AUßENWÄNDE MIT HOCHWÄRMEDÄMMENDEM THERMOPORSTEINMAUERWERK
- 1 GARAGEN-/ UND 1 AUßENSTELLPLATZ
- EIGENES FAHRRADHAUS DIREKT HINTER DER GARAGE
- BEZUGSFERTIG VORAUSSICHTLICH AB JANUAR 2024 & NACH RÜCKSPRACHE MIT DER EIGENTÜMERIN

## Sonstiges:

---

Gerne bin ich für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0176 64976671 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.

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

Das besondere Reihenmittelhaus



Einzigartig: Hundertwasser Turm und Kunsthaus



Herrliche Lage & toller Blick



Grundriss EG

ERDGESCHOSS



Willkommen im neuen Zuhause



Charmante Nobilia-Küche



Geschmackvoller Fliesenspiegel



Entspanntes Kochen inkl. Glasschiebetür



Gemütlicher Essbereich (Parkettboden)



Stilvolles Wohnambiente



Luftig & lichtdurchflutet



Pflanzen fühlen sich wohl



Wo Grillen auch bei Regen möglich ist



Geräumig & nicht einengend



Grundriss OG

OBERGESCHOSS



Tischleuchte Hase



So herrlich sauber und zeitlos!



Baden oder doch lieber duschen?



Großzügiger Schlafbereich



Zum Wohlfühlen & träumen!



Einladend und so schön ruhig!



Home-Office & Katzenecke



Modern & praktisch (auch als Gäste-/Kinderzi.  
geeignet)

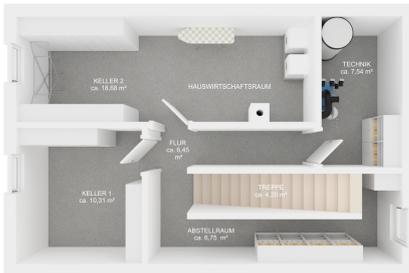


Stilorientierte Deko im ganzen Haus



Grundriss KG

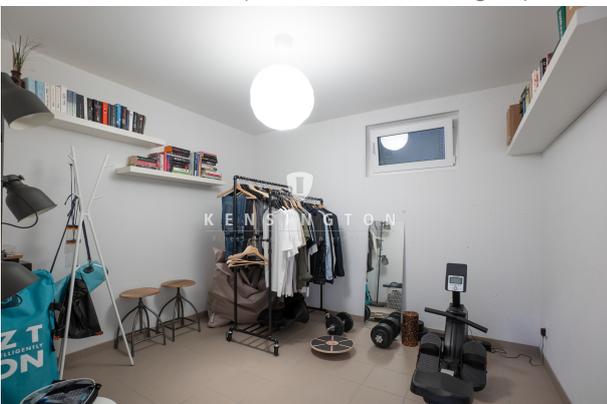
KELLERGESCHOSS



Eigener Wasch- u. Trockenraum



Beheizter Kellerraum (auch als Gästezi. möglich)



Der Stadtplatz direkt um die Ecke!



Entspannte, freundliche Nachbarn!



Inkl. vollwertiger Garage



Zusätzlicher Außenstellplatz



Sie möchten mehr davon?

**MEHR DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage oder im Exposé.  
Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Tipgeber werden!

**TIPPGEBER WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber & sichern Sie sich attraktive Prämien!

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL