



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Reihenmittelhaus mit einzigartigem Flair in ruhiger Lage! (Erbpacht)



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_863	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Ort:</b>	93077 Bad Abbach	<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-05-29
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2019
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	69.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Name:</b>	Julian Derra
<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b>	015115719772	<b>E-Mail:</b>	julian.derra@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in diesem außergewöhnlichen Reihenmittelhaus mit einem einzigartigen Raumkonzept! Hier erwartet Sie keine klassische Immobilie von der Stange, sondern etwas Besonderes in Split-Level-Bauweise.

Dieses Haus, in familiärer und herrlich ruhiger Lage, besticht durch seine hohen Decken, die ein unvergleichliches Raumgefühl vermitteln und Ihnen ein luftiges und großzügiges Wohngefühl bieten. Auf insgesamt drei Etagen verteilen sich aktuell insgesamt 4 Zimmer, die Ihnen zahlreiche Umsetzungsmöglichkeiten offerieren.

Im Erdgeschoss betreten Sie Ihr neues Zuhause durch einen einladenden Eingangsbereich mit Glastür zum Wohnbereich. Dort erwartet Sie eine offene, helle Küche, die nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Begegnung ist. Mit einer kleinen Frühstücksecke und dem Blick ins Grüne fängt der Tag gleich viel angenehmer an. Eine praktische Abstellkammer mit einem großzügigen Einbauschrank rundet den Küchenbereich perfekt ab.

Der angrenzende Wohn- und Essbereich bildet das künstlerische und großartige Herzstück des Hauses und gibt Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Von hier aus haben Sie Zugang zum sonnigen Süd-Balkon mit einem entspannten Plätzchen sowie einem tollen Blick.

Ein derzeitiges Büro, mit viel Platz für Ihre Arbeit und der Möglichkeit des gleichzeitigen gemeinsamen Lebens unter einem Dach finden Sie im Gartengeschoss. Hier gibt es auch zwei praktische Kellerräume, inklusive Wasch- und Trockenraum, die Ihnen zusätzlichen Stauraum bieten. Des Weiteren gibt es ein Badezimmer mit Dusche und WC. Die großzügigen Büroräumlichkeiten lassen sich bei Bedarf mit einer einfachen Trockenbauwand auch wieder in zwei separate Zimmer unterteilen, je nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Von hier aus gelangen Sie außerdem auf die Terrasse und in den herrlich angelegten Garten, der Sie direkt zum Verweilen einlädt. Ein separater Zugang zum Garten sorgt für Flexibilität. So können Sie entspannt im Garten werkeln, ohne durch das gesamte Haus laufen zu müssen.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich die beiden Schlafzimmer, die durch ihre Helligkeit und die ca. 3,76 m hohen Decken überzeugen. Hier können Sie sich einen ruhigen Rückzugsort sowie ein Kinderzimmer oder einen Hobbyraum gestalten. Das Tageslichtbad, mit Fliesen von Villeroy & Boch, ist mit einer Eckbadewanne und einer Dusche ausgestattet. Die beiden Bäder im Haus sorgen in Ihrem Alltag für mehr Entspannung und noch mehr Zeitersparnis.

Eine Ankleide sowie zusätzlichen Stauraum finden Sie im Obergeschoss. Dort ist auch die Gaszentralheizung untergebracht, die für eine behagliche Wärme im ganzen Haus sorgt. Der jährliche Energieverbrauch ist mit ca. 11.000 kWh sehr gering und wirkt sich damit positiv auf Ihre Nebenkosten aus.

Als besonderes Highlight enthält das Angebot dieser Immobilie einen Carport- und einen Außenstellplatz, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem in der Nähe vom Haus parken können. Ein weiterer Außenstellplatz kann günstig angemietet werden.

\*\*\*Weitere Informationen erhalten Sie in unserem Exposé\*\*\*

## Lage:

---

Hier fühlt man sich wohl! Unweit der schönen Stadt Regensburg und eingebettet in der herrlichen Landschaft des Donautals, finden Sie Ihr neues Domizil im malerischen Kurort Bad Abbach. Es bietet Ihnen in zentraler und doch ruhiger Wohnlage eine sehr angenehme Nachbarschaft. Zudem gehört die Marktgemeinde zu den familienfreundlichsten Lebensräumen für alle Generationen in der Region und besticht durch eine einmalige Vielfalt an Gesundheits- und Erholungseinrichtungen.

Ihr neues Reihenmittelhaus liegt in unmittelbarer Nähe eines wunderschönen Waldgebiets, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für erholsame Spaziergänge, Fahrradtouren und Freizeitaktivitäten bietet. Außerdem punktet der Ort unter anderem mit Spielplätzen, Apotheken, Supermärkten, Kita, Schule, Gaststätten, Bahnhof, Sportvereinen und vielem mehr. Die hervorragende medizinische Versorgung wird durch niedergelassene Ärzte der unterschiedlichsten Fachrichtungen und das Asklepios Klinikum bestens gewährleistet.

Bad Abbach ist mit der sehr gut ausgebauten Bundesstraße B16 mit Regensburg verbunden. Die 12 km Entfernung nach Regensburg bewältigt man mit dem PKW in ca. 15 Minuten und nach Kelheim in ca. 18 Minuten. Das Autobahnkreuz A3/A93 ist in rund 8 Minuten zu erreichen.

Bahnverbindungen nach Regensburg stehen im Regionalverkehr im Stundentakt zur Verfügung. Die Fahrzeit beträgt ca. 23 Minuten.

Landschaftlich reizvoll gelegen, können Sie direkt vor Ihrer Haustür die Natur im Altmühltal oder auf dem Donau-Radweg erleben oder auch die Annehmlichkeiten der Kaiser-Therme genießen. Auf über 1.000 Sauna-Quadratmetern können Sauna-Fans entspannen. Innen- und Außenbereiche mit bequemen Relax-Liegen sowie eine Dampfgrotte runden den Saunagang ab. Mit einer der schönsten Flusslandschaften Europas vor der Haustür lädt Bad Abbach natürlich auch zu Abenteuern auf dem Wasser ein, sei es eine Schifffahrt durch den Donaudurchbruch hin zum Kloster Weltenburg oder eine Kanufahrt auf der Donau. Für Spaß und Erlebnis ist auch mit Bootswander- oder Segway-Touren gesorgt.

Genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Das moderne Wohnen in einem attraktiven Reihenmittelhaus und die unmittelbare Nähe zur Natur. Dieses Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie ein harmonisches und ausgewogenes Lebensumfeld, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

## Ausstattung:

---

- BAUJAHR DER IMMOBILIE: 2000

- WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 130 QM

- CA. 175 QM GROßES GRUNDSTÜCK

- HAUSGELD JÄHRLICH CA. NUR 200 EUR (GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN, HAUSMEISTER)

- 4 WEITLÄUFIGE, BESONDERE ZIMMER MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER HÖHE (2,63 - 3,76 M)

- KOMFORTABLER GRUNDRISS / HANGLAGE
- INSGESAMT 2 BÄDER MIT DUSCHE UND/ODER BADEWANNE (VILLEROY & BOCH)
- ANGENEHMER FLUR MIT GLASTÜR
- SONNIGER BALKON IM ERDGESCHOSS, ANGRENZEND AN DAS WOHN-/ESSZIMMER
- INKLUSIVE EINBAUKÜCHE MIT GAGGENAU- UND MIELE-MARKENGERÄTE (AKTUELL OFFEN GESTALTET), TROCKENBAUWAND-EINZUG MÖGLICH
- 2 LUFTIGE UND HOHE RÄUME IM DACHGESCHOSS INKLUSIVE TAGESLICHTBAD
- GAS-ZENTRALHEIZUNG (BAUJAHR 2019) IM DG / INKL. SPEICHER FÜR MEHR STAURAUM
- HERRLICHE SÜD-TERRASSE MIT GARTEN ZUM WOHLFÜHLEN MIT EIGENEM ZUGANG
- GERÄUMIGE BÜRORÄUMLICHKEITEN IM GARTENGESCHOSS INKLUSIVE BAD UND MÖGLICHKEITEN FÜR EIN WEITERES ZIMMER

\*\*\*Weitere Informationen erhalten Sie in unserem Exposé\*\*\*

## 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

Gepflegter, toller Garten!



Vogelperspektive



Naturlage Bad Abbachs



Gepflegte Nachbarschaft



Erdgeschoss



Geräumiger Flur



Eine gemütliche Frühstücksecke



Herrlicher Blick nach Draußen



Detailfoto mit Konrad



Offene, geschmackvolle Küche



Praktische Abstellkammer



Freundlicher Wohn- und Essbereich



Gemütliche Couch-Ecke



Platz für ein gemeinsames Essen



Für Familie und Freunde



Lichtdurchflutete, helle Räume





Künstlerische Details



Gemütlicher Süd-Balkon



### Obergeschoss



### Entspannter Rückzugsort



### Hohe Decken mit dem gewissen Wow-Effekt



### Gepflegte Eckbadewanne & Dusche



### Gartengeschoss



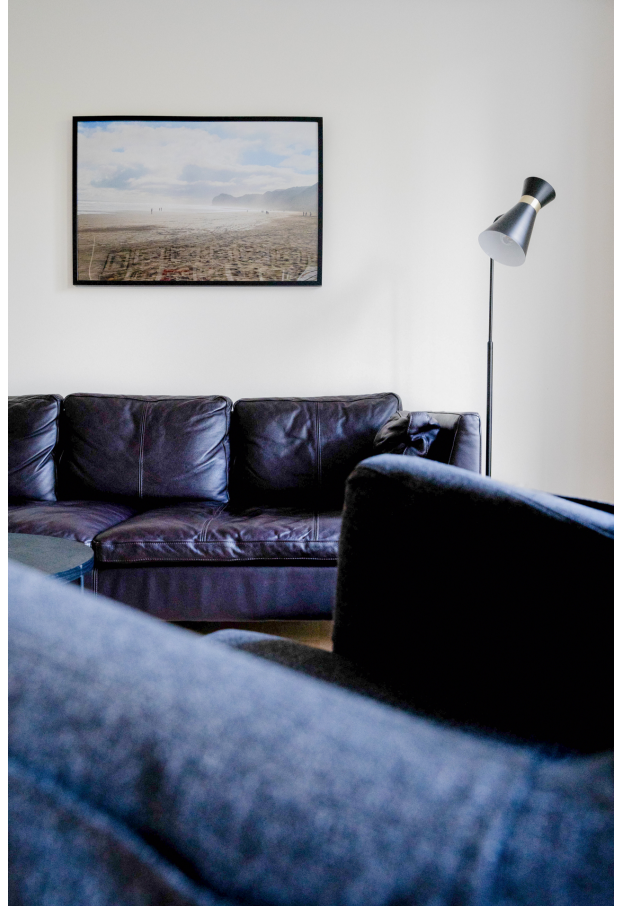
### Sonniges Büro



2 Separate Zimmer möglich



Detailfoto Büro



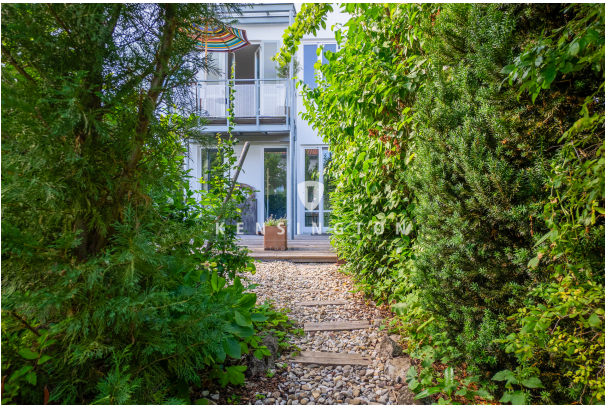
Eigenes Bad im GG



Unterdacht und geschützt



Auffallend schön gepflegt



Fensterläden wie im Urlaub



Separater Eingang zum Garten



Herrliche Umgebung Bad Abbachs



## Konzept der Erbpacht

### KONZEPT DER ERBPACHT BEI IMMOBILIEN

**Wie funktioniert Erbpacht?**  
 Seit du es, du möchtest ein Haus bauen oder eine bestehende Immobilie kaufen, aber du möchtest nicht das ganze Grundstück kaufen. Mit Erbpacht kannst du den Gebäudeteil besitzen, während das Grundstück in Besitz einer anderen Person oder Organisation bleibt. Du zahlst eine Art Miete, die Erbpacht genannt wird. Für die Nutzung des Grundstücks. Diese Gebote kann jährlich oder in anderen Abständen bezahlt werden.

**Was ist Erbpacht?**  
 Erbpacht ist eine Möglichkeit, eine Immobilie zu nutzen, ohne das komplette Grundstück zu kaufen. Du erweist das Recht, das Grundstück zu einer langen Zeitdauer zu nutzen. Wenn die regelmäßige Erbpachtzahlungen an den Grundstückseigentümer fließen.

**Wichtige Überlegungen & Abschluss**

1. Vertragsbedingungen: Es ist entscheidend, die Bedingungen des Erbpachtvertrags gründlich zu prüfen, um sicherzustellen, dass du alle Details verstehst.
2. Langfristige Planung: Bei Erbpacht ist langfristige Planung wichtig, da der Vertrag über viele Jahre gilt.
3. Rechtliche Beratung: Es wird empfohlen, rechtliche Beratung in Anspruch zu nehmen, um sicherzustellen, dass der Erbpachtvertrag rechtsgültig ist und dass du alle Interessen geschützt hast.
4. Langfristige Investition: Erbpacht ist eine langfristige Investition und eine wichtige Rolle im Vermögensaufbau, bevor du dich dafür entscheidest.
5. Flexibilität: In einigen Ländern können Erbpachtverträge flexibler gestaltet werden, was z.B. die Möglichkeit bietet, das Grundstück zu verkaufen oder zu erben.
6. Miete- und Reparaturkosten: Es ist wichtig, dass die Miete- und die Kosten für Reparaturen klar definiert sind, um die langfristige Planung zu erleichtern.

**Vorteile der Erbpacht**

- 1. **Kostenersparnis:** Du musst nicht den vollen Kaufpreis für das Grundstück zahlen, was die Anfangsinvestition erheblich reduziert.
- 2. **Langfristige Nutzung:** Erbpachtverträge dauern oft 50 bis 99 Jahre oder länger, was dir eine langfristige Nutzung des Grundstücks ermöglicht.
- 3. **Flexibilität bei Investitionen:** Du kannst Gebäude wie Häuser oder Wohnungen auf dem gepachteten Grundstück errichten und die Immobilien nach deinen Vorstellungen gestalten.
- 4. **Finanzielle Flexibilität:** Du musst das ganze Grundstück kaufen nicht, sondern du kannst Investitions Mittel für andere Bereiche oder Bedürfnisse verwenden.
- 5. **Reservierte:** In einigen Ländern können Erbpachtverträge steuerlich absetzbar sein, was zusätzlichen steuerlichen Vorteilen bietet.
- 6. **Flexibilität bei Verkauf:** Du kannst das Recht an der erbpachteten Immobilie mit verkaufen oder verkaufen, was eine gewisse Flexibilität für die Zukunft bietet.

Erbpacht bietet die Möglichkeit, eine Immobilie zu nutzen und zu genießen, ohne das komplette Grundstück kaufen zu müssen. Die verschiedenen Vorteile können sie attraktiv machen, aber es ist auch wichtig, die individuellen Umstände zu berücksichtigen. Gegenüberstellung hoch zu der eine professionelle Beratung ein, um für dich die beste Entscheidung zu treffen. Wir stehen dir dabei selbstverständlich zur Seite.

## Der Energieausweis

### DER ENERGIEAUSWEIS

**Was ist die Energieeffizienzkategorie?**  
 Die Energieeffizienzkategorie eines Hauses weist aus, wie energieeffizient ein Haus ist. Es wird anhand der Klassen anhand der Energie, die nötig ist, um einen Quadratmeter Wohnfläche für ein Jahr zu beheizen, gemessen. Die Energie wird hierbei in Kilowattstunden gemessen.

**Die Energieeffizienzklassen (A bis H) zeigen den Heizwärmebedarf auf einer farbigen Skala:**

A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	200
225	250						

**Der Energieausweis zeigt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist, indem er folgende Merkmale anzeigt:**

- ✓ Heizwärmebedarf (HwB)
- ✓ Primärenergiebedarf (PEB)
- ✓ CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ✓ Gesamtenergieeffizienzfaktor (GEF)

**Die wichtigste Kennzahl darüber ist der Endenergiebedarf. Dieser gibt die Energieeffizienz des Gebäudes an.**

**Ungefähre jährliche Energiekosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche\*\***

<b>A</b>	unter 30 kWh/m <sup>2</sup> /a	weniger als 2 Euro
<b>B</b>	30 bis unter 50 kWh/m <sup>2</sup> /a	3 Euro
<b>C</b>	50 bis unter 75 kWh/m <sup>2</sup> /a	5 Euro
<b>D</b>	75 bis unter 100 kWh/m <sup>2</sup> /a	7 Euro
<b>E</b>	100 bis unter 150 kWh/m <sup>2</sup> /a	9 Euro
<b>F</b>	150 bis unter 180 kWh/m <sup>2</sup> /a	12 Euro
<b>G</b>	180 bis unter 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	18 Euro
<b>H</b>	über 250 kWh/m <sup>2</sup> /a	20 Euro und mehr

**Herbei ist zu beachten, dass es sich um einen Anbau oder einen Neubau handelt. Bei einem Anbau sagen die Energieklassen folgendes aus:**

<b>D</b>	100 - 150	gute sanierte Altbau
<b>E</b>	150 - 180	sanftere Altbau
<b>F</b>	180 - 200	sanftere Altbau
<b>G</b>	200 - 250	schlechtere sanierte Altbau

**Unser Energie-Experte sagt:**  
 Der normale Anbau liegt energieeffizient im Bereich F bis H. Im Altbaubereich bedeutet die häufige Sanierung der Heizungsanlage im Bereich der Fenster oder der neuen Heizung wiederum nur eine Verbesserung um 1 bis 2 Stufen, dass energieeffizient saniert wurde, besser als D ist kaum ein Anbau.

**KENSINGTON**  
 Finest Properties International

## 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

## Tippsgeber werden!



### TIPPSGEBER WERDEN

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

**KENSINGTON**  
 Finest Properties International