



**KENSINGTON**®

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Reihenmittelhaus mit schönem Garten in familiärer Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_918	<b>Stand vom:</b>	13.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1954
<b>Ort:</b>	93057 Regensburg / Wutzlhofen	<b>Wohnfläche:</b>	138,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	332,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	549.900,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-03-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1954
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	158.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

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. 138 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksgröße von 332 m<sup>2</sup>.

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.

Zum Objekt gehören zwei Garagen und ein Fahrradraum, welche sich vor dem Haus befinden und welche separat abgelöst werden (25.000 €)

Die jetzigen Eigentümer haben im letzten Jahr einige Sanierungsarbeiten durchgeführt: Dazu zählen die vollständige Erneuerung der Elektrizität, das Verlegen von Echtholzparkett in den Wohnräumen, der Einbau neuer Innentüren und die Installation eines neuen Kaminofens im Wohnzimmer.

Außerdem wurden die Ventile an den Heizkörpern erneuert und die Holztreppe im Treppenhaus abgeschliffen. Zudem wurden die Wände und Decken erneuert, Keramikfliesen im Flur und in der Küche verlegt sowie die Küche mit einem neuen Herd und einer neuen Kochplatte ausgestattet.

Im ersten Stockwerk wurden zusätzlich neue elektrische Rollos installiert.

In den folgenden Monaten wird noch der Brenner der Gasheizung erneuert und eine neue Hauseingangstüre verbaut.

Das Dach sowie die Sanitäreinrichtungen des Hauses sind aus dem ursprünglichen Baujahr des Gebäudes. Eine Renovierung und Modernisierung kann der neue Eigentümer nach eigenem Empfinden umsetzen.

\*\*\*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 präsente Großunternehmen, wie z.B. BMW, Siemens, Continental, Kronos AG sind in Regensburg und in der unmittelbaren Umgebung ansässig.

## Ausstattung:

---

- GROßZÜGIGES GRUNDSTÜCK
- 6 LICHTDURCHFLUTETE ZIMMER
- KOMFORTABLER GRUNDRISS
- GAS ZENTRALHEIZUNG (NEUE VENTILE + ERNEUERUNG DES BRENNERS GEPLANT)
- DOPPELT VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- NEUE ELEKTRIK IM GESAMTEN HAUS (2024)
- NEUER ECHTHOLZPARKETT
- NEUE WÄNDE, DECKEN und INNENTÜREN
- EINBAUKÜCHE MIT NEUEM HERD + KOCHPLATTE

- BAD MIT BADEWANNE UND DUSCHE
- OFFENER WOHN- / ESSBEREICH
- NEUER KAMINOFEN IM WOHNZIMMER
- ELEKTRISCHE ROLLOS IM ERSTEN OBERGESCHOSS
- TERRASSE MIT SÜDAUSRICHTUNG
- GROßZÜGIGER EIGENER GARTEN
- AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- KELLER MIT ZUGANG ZUM GARTEN
- 2 GARAGEN
- EXTRA FAHRRADRAUM
- SOLARTHERMIE AUF DEM DACH

## **Sonstiges:**

---

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

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

+49 15754094597. Herzliche Grüße, Matthias Schmid

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](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

Wohn-Essbereich



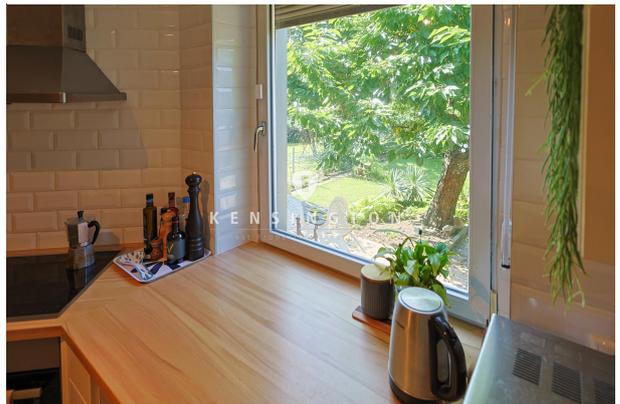
Wohnzimmer mit Zugang zum Garten



Küche



Küche



Badezimmer im EG



Treppe



Elternschlafzimmer



Spielzimmer



Kinderzimmer



Gästezimmer im DG



Büro im DG



Dachgeschoss



Keller



Garten



Garten



Garten



Doppelgarage



Drohne

