



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv -Repräsentative Stadtwohnung mit Altbauflair in Regensburger Osten!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_787	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Ort:</b>	93053 Regensburg Kasernenviertel	<b>Wohnfläche:</b>	57,50 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	166,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS		

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b> KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Name:</b>	Maximilian Ottow
<b>Straße:</b> D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b> 017632867756	<b>E-Mail:</b>	maximilian.ottow@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	2 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	1 km	<b>Flughafen in :</b>	7 km

## Objektbeschreibung:

---

Repräsentative Stadtwohnung mit Altbauflair in begehrtester Lage Regensburgs.

Sie suchen eine Wohnung in exklusiver Lage und wollen trotzdem etwas Ruhe, dann sind Sie mit diesem Objekt fündig geworden.

Diese einzigartige Wohnung eines 3-stöckigen sanierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1936 bietet das perfekte Rundum-Paket.

Beim Betreten der 56 m<sup>2</sup> großen 2-Zimmer-Wohnung gelangen Sie in eine lange Diele, die genug Platz für eine zusätzliche Garderobe bietet. Links davon befindet sich ein geräumiges Schlafzimmer mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten.

Rechts vom Flur befindet sich ein gepflegtes Tageslichtbad, in dem eine Badewanne eine Möglichkeit zur Entspannung nach einem stressigen Alltag bietet.

Am anderen Ende der Wohnung befindet sich ein Essbereich mit Küchennische in der ein großes Fenster verbaut ist, welches die Atmosphäre sehr offen und freundlich gestaltet. Hier wurde 2021 eine vom Schreiner angefertigte Einbauküche installiert und erstrahlt somit in neuem Glanz.

Der Kachelofen im lichtdurchfluteten Wohnzimmer ist ein weiteres Glanzstück dieser Immobilie und gibt der Wohnung einen gemütlichen Touch, besonders an kalten Tagen.

Zu guter Letzt sind die abgerundeten Zimmerecken einmalig außergewöhnlich.

Lassen Sie sich diesen Wohnraum in zentraler Lage nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich im inneren Stadtosten, einer der aufstrebendsten und attraktivsten Wohngegenden Regensburgs, in verkehrsberuhigter und dennoch zentraler Lage.

Diese Wohngegend bietet alles, was Sie benötigen, wie ein ruhiges Wohnumfeld mit Grünflächen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants und Fitnessstudios in unmittelbarer Nähe.

Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich im schnell erreichbaren Umfeld.

Durch eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur gelangen Sie in etwa 5 Autominuten oder etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad in das historische Stadtzentrum.

Die Osttangente ist in etwa drei Autominuten und die nächste Autobahnauffahrt (A3) in 5 Minuten erreichbar.

## **Ausstattung:**

---

- EINBAUKÜCHE (NEU 2021)
- KACHELOFEN
- LAMINAT
- TAGESLICHTBAD
- ABGERUNDETE ZIMMERECKEN
- KELLER
- GARAGE
- GROßER GARTENBEREICH ZUR MITBENUTZUNG
- GEPFEGTE WOHNANLAGE
- GASHEIZUNG

## **Sonstiges:**

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0941 600 921 93 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Kensington Finest Properties Regensburg 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

Schlafzimmer Staging



Wohnzimmer Staging



Küche/Essbereich



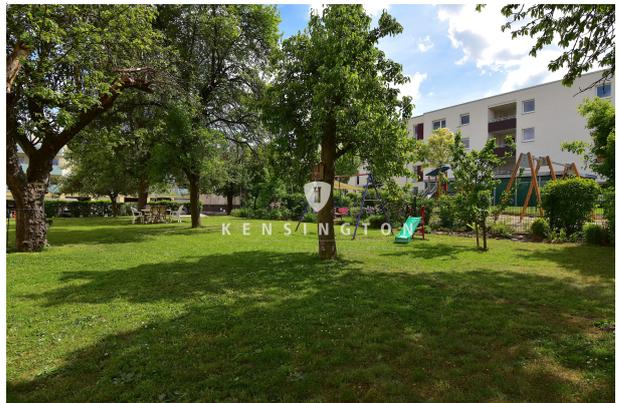
Küche vom Schreiner



Badezimmer



Gemeinschaftsgarten



Garage



Außenansicht



Grundriss

