KENSINGTON®
Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Stil trifft Komfort: Top ausgestattete 2-Zi-Wohnung am Brandlberg!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_821	**Stand vom:**	22.04.2024
Nutzungsart:	Wohnen	**Vermarktungsart:**	Kauf
Objektart:	Wohnung	**Baujahr:**	2018
Ort:	93055 Regensburg	**Wohnfläche:**	84,00 m²
Nutzfläche:	42,00 m²	**Anzahl Zimmer:**	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	**Anzahl Badezimmer:**	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	**Anzahl Stellplätze:**	1,0
Zustand:	Neuwertig		

Preise:

Kaufpreis:	549.000,00 €	**Hausgeld:**	334,00 €
Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	**Gültig bis:**	2028-12-06
Jahrgang:	2014	**Wertklasse:**	A
Befeuerung:	Gas, Block	**Primärer Energieträger:**	GAS
Energieverbrauchkennwert:	46.60 kWh/m²/a		

Ansprechpartner:

Name:	Annemarie Matura	**Straße:**	D.-Martin-Luther-Str. 2
Ort:	93047 Regensburg	**Telefon:**	017664976671

E-Mail:annemarie.matura@kensington-international.com

Infrastruktur:

Autobahn A:	3 km	**ÖPNV-Haltestelle in :**	3 km
Fernbahnhof in :	4 km	**Flughafen in :**	9 km

Objektbeschreibung:

--- WEITERE BILDER UND INFORMATIONEN ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ ---

Die ca. 84 m² große 2-Zimmer Wohnung wurde 2018 fertiggestellt und ist seit kurzem leerstehend.
Sie befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses im beliebten Neubauviertel am Brandlberg. Das Mehrfamilienhaus mit 9 Parteien wurde im KfW-55-Effizienz-Standard errichtet und wird nachhaltig von einem Biogas-Block-Heiz-Kraftwerk beheizt.

Über das Treppenhaus oder den großzügigen Personenaufzug erreichen Sie die gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung. Nach Betreten der Wohnung, befindet sich auf der linken Seite eine vorteilhafte und nützliche Abstellkammer, sowie das zeitlose und hochwertige Badezimmer mit Badewanne, bodentiefer Dusche, Handtuchheizkörper und Badmöbel vom Schreiner nach Maß. Das Bad wird optimal durch Tageslicht und Deckenspots beleuchtet und lässt den Raum besonders hell und freundliche wirken.

Daneben befindet sich der ca. 41 m² große Wohn-/Ess-/Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und einem ca. 93 m² weitläufigen Gartenanteil. Highlight ist hier die perfekte Belichtung durch die großen, bodentiefen Fenster Richtung Süden. Der Raum lässt sich durch den quadratischen Schnitt optimal mit einer Sofalandschaft, einer gemütlichen Ess-Ecke und mit einer großen TV/Hifi-Wand ausstatten bzw. möblieren, ohne lästige Heizkörper. Ein separater Abstellraum rundet das Konzept perfekt ab.

Die hochwertige Einbauküche ist mit einer Spülmaschine, einer großen Kühl-Gefrier-Kombination, einem Backofen sowie einem integriertem Miele Wrasenabzug (Dunstabzug) ausgestattet und im Kaufpreis enthalten, inklusive Kochinsel als Zentrum der Wohnküche, die den Charme der gesamten Wohnung stilgetreu widerspiegelt.

Zudem bieten die Oberschränke, die fast bis zur Decke reichen, zusätzlichen Platz zum Aufbewahren diverser Küchengeräte. Genießen Sie hier schöne Stunden mit Ihren Freunden oder Ihrer Familie bei einem gemeinsamen Kochabend.

Über die weitläufige Diele gelangen Sie außerdem in das ca. 16 m² große Schlafzimmer mit Platz für einen großzügigen Einbauschrank und ein Wohlfühlbett.

Im gesamten Wohnbereich ist ein Eichen-Parkett-Dielenboden (gehobelt und gebürstet) verlegt. Ein gebürsteter Parkettboden überzeugt durch ein besonders natürliches Erscheinungsbild, eine einzigartige Haptik und ein tolles Laufgefühl. Alle Räume sind angenehm über eine Fußbodenheizung temperiert. Sämtliche Rollläden werden elektrisch je Raum, oder zentral über alle Räume gesteuert. Zur Wohnung gehört ein ca. 10 m² großes Kellerabteil mit praktischem Stauraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz im Nebengebäude.

Als "Schmankerl" dienen die beiden Zusatzzimmer im UG, die Sie bequem über das Treppenhaus/den Aufzug erreichen können. Mit einer Größe von ca. 42 m², Fußbodenheizung und Platz für sämtliche Hobbies, finden Sportbegeisterte, handwerklich begabte sicherlich Ihren Platz. Die perfekte Zocker-Lounge, oder aber ein ruhiges Plätzchen zum Arbeiten, hier sind keine Grenzen gesetzt. Der Glasfaseranschluss bietet zudem beste Internetleistung. Zum Vergleich hat Glasfaser zu DSL-Anschlüssen eine deutlich höhere Internet-Geschwindigkeit, sowie die größere Bandbreite für Upload und Download mit Übertragungsraten von bis zu 1000 Mbit/s.

Das exklusive Angebot wird mit einem separaten Wasch-/und Trockenraum im Keller, sowie einem Fahrradabstellraum vor dem Haus, für alle Parteien bequem abgerundet.

Lage:

Der Brandlberg, im hiesigen Sprachgebrauch auch als „Balkon von Regensburg“ bezeichnet, liegt im nord-östlichen Stadtgebiet Regensburgs und kann als einer der interessantesten Stadtteile in Hinblick auf sein Entwicklungspotenzial bezeichnet werden.

Fußläufig erreichen Sie das Nahversorgungszentrum inklusive Rewe und Tagescafé, sowie den zentral im Quartier gelegenen Kindergarten. Zusätzlich bietet das Viertel durch die ansässigen Sportvereine Ball-Spiel Club Regensburg und SV Fortuna oder das angrenzende Naturschutzgebiet sowie die zahlreichen Wander- und Radwege rund um Keilberg, einen äußerst hohen Freizeitwert. Der Radwanderweg über die „Hohe Linie“ Richtung Bernhardswald lädt zur Mountainbike Tour ein, lässt sich aber auch zur gemütlichen Radtour Richtung Walhalla an der Donau entlang abwandeln. Alle Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium befinden sich in der Umgebung.

Eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer verbindet das neue Baugebiet mit dem angrenzenden Stadtteil im Westen.

Eine gute Verkehrsanbindung und ein funktionierender öffentlicher Personennahverkehr gewährleisten optimale Mobilität der Anwohner. Und sogar die Regensburger Altstadt ist bei ca. 5 km größtenteils flacher Fahrtstrecke in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

- Kath. Kindergarten St. Konrad 300 m 5 min. (zu Fuß)
- Konradschule (Grund- & Mittelschule) 500 m 6 min. (zu Fuß)
- Städtische Kindertagesstätte 900 m 13 min. (zu Fuß)
- „Schule der Vielfalt und Toleranz“, Grundschule 2 km 5 Min. (mit PKW)
- Willi-Ulfig-Schule, Mittelschule 2 km 5 Min. (mit PKW)
- Albert-Schweitzer-Realschule (Staatliche Realschule II) 2 km 5 Min. (mit PKW)
- Werner-von-Siemens-Gymnasium 2,5 km 6 Min. (mit PKW)
- Berufl. Fortbildungszentrum der Bayr. Wirtschaft 2,5 km 6 Min. (mit PKW)

Sie erreichen die A93 und die A3 innerhalb von wenigen Fahrminuten und sind so schnell in alle Richtungen unterwegs.
Das Wohngebiet „Brandlberg“ liegt an der Pilsen Allee und führt direkt zur B16 oder B8.

Flughafen München ca. 60 Min. (PKW)
Flughafen Nürnberg ca. 60 Min. (PKW)

Zum Hauptbahnhof Regensburg ca. 12 Min. (PKW)

Buslinien 8 & 34 Beispielsweise zum Hauptbahnhof ca. 15 Min.

Ausstattung:

- ZEITLOSE AUSSTATTUNG IN EINER HERRLICH RUHIGEN LAGE

- HOCHWERTIGSTE QUALITÄT IN DER AUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG

- MODERNE ARCHITEKTUR UND DURCHDACHTES DESIGN - SCHÖN UND FUNKTIONAL

- ÖKOLOGISCH UND NACHHALTIG

- 2 WEITLÄUFIGE UND GERÄUMIGE ZIMMER

- MÖGLICHKEITEN FÜR EIN DRITTES ZIMMER (TROCKENBAUWAND)

- HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE MIT KOCHINSEL, INDUKTIONSKOCHFELD, SPÜLMASCHINE, KÜHL-/GEFRIERKOMBI ETC.

- ELEKTRISCHE ROLLLÄDEN (ALLE FENSTER), ZENTRAL ODER DEZENTRAL STEUERBAR

- PLISSEES AN ALLEN FENSTERN (EINE STILVOLLE UND BELIEBTE BESCHAFFUNG)

- TERRASSE / GARTEN MIT SÜD-OST-AUSRICHTUNG (CA. 93 m²)

- TIEFGARAGENSTELLPLATZ UND KELLERABTEIL

- KFW-EFFIZIENZHAUS 55 (BENÖTIGT 55 % SO VIEL ENERGIE WIE EIN VERGLEICHBARER NEUBAU)

GROßZÜGIGER, LICHTDURCHFLUTETER WOHN-/ESSBEREICH MIT HERRLICHER FENSTERFRONT

- MONOLITHISCHE ZIEGEL-MASSIVBAUWEISE UND MASSIV-BETON-DACH MIT EXTENSIVER BEGRÜNDUNG

- REGENERATIVES NAHWÄRMEKONZEPT MIT EINEM PRIMÄRENERGIEFAKTOR 0

- RAUMHÖHE MIT BIS ZU 2,72 m

- MODERNES, GERÄUMIGES TAGESLICHTBAD MIT BODENTIEFER DUSCHE UND BADEWANNE

- HOCHWERTIGE SANITÄRAUSSTATTUNG (WASCHBECKEN AUS KRISTALLPORZELLAN ETC.)

- GROßFORMATIGE FLIESEN

- KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG (DEZENTRAL)

- GEGENSPRECHANLAGE MIT VIDEOFUNKTION

- SEPARATE ABSTELLKAMMER

- FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN, AUCH IM UG

- EICHE PARKETT LANDHAUSDIELE IN ALLEN WOHNRÄUMEN

- 2 PRAKTISCHE ZUSATZZIMMER FÜR SÄMTLICHE HOBBIES, HOMEOFFICE-BEREICH (CA. 42 m² im KG)

Sonstiges:

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0176 64976671 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

Mit Zugang zum eigenen Garten



Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer Staging



Oder ein 3. Zimmer



Hochwertige, offene EBK



Mit herrlicher Kochinsel & Stauraum



Echtholz-Parkett & Fußbodenheizung



Wohlfühl-Atmosphäre



Detailfoto-Tageslichtbad



Inklusive Badewanne & Dusche



Schlafzimmer Staging



Gemütlich & geräumig



Platz für ein tolles Bett



Zusatzzimmer im KG



Für Homeoffice / Hobbies aller Art



Breiter TG-Stellplatz im Nebengebäude



Grundriss - Kellerräume

Kellergeschoss



Grundriss - Erdgeschoss

Erdgeschoss



Weitere Informationen

