



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Traumhafte 3-Zimmer Architektenvilla am Mühlberg, mit Donaublick!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_817	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Ort:</b>	93077 Bad Abbach	<b>Wohnfläche:</b>	269,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	608,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2027-03-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1976
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	94.90 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:

---

<b>Autobahn A:</b>	4 km	<b>ÖPNV-Haltestelle in :</b>	1 km
<b>Fernbahnhof in :</b>	3 km		

## Objektbeschreibung:

---

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

Hier erwartet Sie eine Immobilie der Extraklasse mit einzigartig schönem Flair und atemberaubendem Ausblick inklusive.

Das 1976 errichtete, großzügige Architektenhaus mit ca. 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen verteilt, mit einem gemütlichen Garten und 3 Terrassen in Süd-/West-/Ostausrichtung, liegt in ruhiger und exklusiver Lage am Mühlberg.

Nachdem Sie das helle Entreé durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich bietet mit seinen sechs Meter hohen Decken eine exklusive Wohnlichkeit und öffnet sich über bodentiefe Fenstertüren zur angrenzenden Terrasse. Der Boden ist mit hellem Teppichboden, passend zu dem geschmackvollen Einrichtungsmobiliar, ausgestattet. Dieser Bereich bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft und einen geräumigen Essbereich, sondern auch für eine abgetrennte TV-Ecke mit Kino-Feeling und bestem Sound.

Vor dem herrlich integrierten Kamin wurde eine abgesenkte Ebene eingerichtet, in die ein umlaufendes Sofa mit Sitzbank eingepasst ist. So erhält das Wohnzimmer einen entspannten Lounge-Charakter. Großzügigkeit ist ein zentraler Punkt der Immobilie. Zahlreiche bodentiefe Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre.

Der beidseitige Blick in das grüne Gartenidyll schafft einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Auch die große Südterrasse lädt zu fröhlichen Grillabenden oder auch einfach nur zum Sonnen ein. Genießen Sie die Ruhe in verschiedenen angelegten Sitzbereichen an schönen Sommertagen und wunderschöne Sonnenuntergangsstunden oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus.

Der Küchenbereich überzeugt mit einer hochwertigen Einbauküche in zeitlos weißem Dekor mit einer großflächigen Arbeitsplatte und einer praktischen Theke. Alle wichtigen technischen Geräte, wie Backofen und Spülmaschine, sind von namhaften Herstellern und vollständig integriert.

In das separate Gäste-WC im Erdgeschoss gelangen Sie direkt vom Eingangsbereich.

Durch den Treppenaufgang geht es in das Obergeschoss mit insgesamt ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer einladenden Galerie, die derzeit als Homeoffice-Bereich genutzt wird. Hier ist der perfekte Ort, an dem sich zum Beispiel der Hobbykünstler sein Atelier einrichten kann oder die Kinder ihr eigenes Reich zum Spielen bekommen. Linkerhand befindet sich das Gäste-/oder Kinderbad mit Tageslicht und Dusche.

Des Weiteren finden Sie direkt angrenzend das zeitlose Master-Badezimmer, welches keine Wünsche offenlässt. Es bietet nicht nur ein großzügiges Waschbecken und eine praktische und bodentiefe Dusche, sondern verfügt außerdem über eine gemütliche große Badewanne, in der Sie nach einem langen Arbeitstag Ruhe und Entspannung finden.

Das komfortable Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie. Es bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie eine eigene angrenzende Ankleide mit Schiebetüren. Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich ein weitläufiges Zimmer für Gäste oder Kinder tageslichtdurchflutet mit herrlichem Blick auf die Donau. Der Traum vom begehbaren Kleiderschrank wird verwirklicht und vermittelt zudem ein angenehmes Raumgefühl.

Auch das Untergeschoss mit ca. 43 m<sup>2</sup> an Nutzfläche bietet viel Platz und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden. So befindet sich dort bereits ein großer Hobbyraum, welcher als Wellnessbereich inklusive Sauna und Dusche genutzt werden kann.

Das Objekt ist halbhunterkellert, mit zwei Kellerräumen und viel Stauraum, inkl. Waschräum und einem Heizungsraum. Ein großer, vollwertiger Garagenstellplatz direkt am Haus und ein Außenstellplatz runden das sehr gute Angebot ab.

Lassen Sie sich diesen Traum vom Eigenheim in begehrter Wohnlage nicht entgehen und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung und einem Gespräch selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

## Lage:

---

Eingebettet in der herrlichen Landschaft des Donautals, südlich vor den Toren Regensburgs, 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.

Mühlberg, als Teil des Marktes Bad Abbach, ist geprägt durch großzügige Einfamilienhausbebauung, die von ländlicher Ruhe und abwechslungsreicher, üppiger Natur umgeben ist. Auch punktet dieser 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.

Regensburg und Kelheim liegen etwa 15 Minuten Fahrzeit vom Architektenhaus entfernt. Das Autobahnkreuz A3/A93 ist in rund 8 Minuten zu erreichen.

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. 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 einer Kanufahrt auf der Donau – für Spaß und Erlebnis ist gesorgt.

## Ausstattung:

---

- WOHNFLÄCHE GESAMT: CA. 269 QM AUF 2 ETAGEN
- 3 WEITLÄUFIGE, BESONDERE ZIMMER
- EINZIGERARTIGER GRUNDRISS (MÖGLICHKEITEN FÜR EINEN AUSBAU)
- LUFTIGER WOHN-/ESSBEREICH MIT 6 M HOHEN DECKEN

- 3 SONNIGE TERRASSEN (ZUM TEIL ÜBERDACHT) UND EIN GEPFLEGTER GARTEN
- TV-UND KAMINLOUNGE
- EINBAUKÜCHE IM LANDHAUSSTIL MIT THEKE UND MARKENGERÄTEN
- EXKLUSIVE INTERIEUR-AUSSTATTUNG
- KINDER-/GÄSTEZIMMER MIT HERRLICHEM DONAUBLICK
- INKL. BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK
- HOLZFENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG
- 2 TAGESLICHTBÄDE MIT DUSCHE UND/ODER BADEWANNE
- PRAKTISCHES GÄSTE-WC IM EINGANGSBEREICH
- BÖDEN: HOCHWERTIGES PARKETT, MARMORBÖDEN, FLIESEN & HELLER TEPPICH
- HOBBYRAUM UND GEMÜTLICHE SAUNA INKL. DUSCHE IM KELLER
- STRAHLER UND LED-SPOTS
- FUßBODENHEIZUNG EG: WOHN-/ESSBEREICH, TV-LOUNGE, OG: ELTERNBADEZIMMER
- GÄSTE-/KINDERBAD: ARMATUREN WERDEN NOCH GETAUSCHT
- PV-ANLAGE (ANGEBOT FÜR EINE ANLAGE MIT 12 KWP & BATTERIESPEICHER LIEGT VOR)
- ENERGIETRÄGER: ÖL-ZENTRALHEIZUNG (BJ 2010), BESCHEINIGUNG KAMINKEHRER VOM 03.04.23: ES WURDEN KEINE MÄNGEL FESTGESTELLT, FUNKTIONIERT EINWANDFREI
- DACHSANIERUNG INKL. DÄMMUNG & STEIGLEITUNGEN IM JAHR 2010 ERNEUERT
- MASSIVE ZIEGELBAUWEISE, STAHLBETONDECKEN

## **Sonstiges:**

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 017664976671 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

Luftig & Hell



Ihr neuer Wohnbereich



Kaminlounge der Extraklasse



Freudlich - mit 6 m hohen Decken



Platz für eine große Couch



Küche im Landhausstil



Charmante Galerie



Kinder- o. Gästezimmer



Ankleide Kinder- o. Gästezimmer



Privates Elternbad



Großzügig mit Dusche & Wanne



Geräumiges Elternschlafzimmer



Schlafzimmer mit Ankleide



Fantastischer Ausblick



Gepflegter Garten



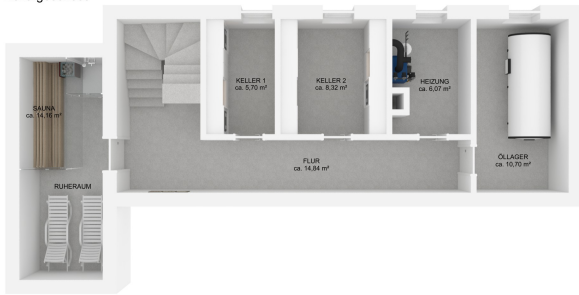
Drohnenaufnahme - Haus





## Keller

Kellergeschoss



## Erdgeschoss

Erdgeschoss



## Obergeschoss

Obergeschoss



## KEN\_Immoscout\_tippgeber



KENNINGTON  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

## Weitere Informationen

