



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - EXKLUSIV - Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung direkt am Regen!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_855	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Ort:</b>	93059 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	295,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-09
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1986
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	92.00 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:

---

ÖPNV-Haltestelle in :

1 km

Fernbahnhof in :

2 km

## Objektbeschreibung:

---

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine moderne und top gepflegte 3-Zimmer-Wohnung in einer der schönsten Wohngegenden Regensburgs - Direkt am Regen!

Diese Wohnung befindet sich im Erdgeschoss in einer im Jahre 1986 errichteten Wohnanlage. Im Eingangsbereich erwarten Sie eine kleine Ankleide sowie ein Gäste-WC, welches im Jahre 2023 erneuert wurde. Einen Schritt nach links eröffnet sich der Flur mit Zugang zum Arbeits- oder Kinderzimmer, dem Elternschlafzimmer und dem Badezimmer. Alle Räume der Wohnung sind zu einem ruhigen, teilweise begrünten Innenhof ausgerichtet. Das moderne Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, Dusche und Badewanne, ein Doppelwaschbecken und ein Fenster.

Vom Eingangsbereich geradeaus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- & Essbereich mit offener Einbauküche. Dieser Raum bietet Ihnen mit seinen knapp 38 m<sup>2</sup> viel Platz und Möglichkeiten. Die großen Fensterelemente lassen viel Tageslicht in den Raum.

Im direkten Anschluss an den Wohn- & Essbereich eröffnet sich der Hochparterre-Balkon. Hier blicken Sie in den begrünten Innenhof und Gemeinschaftsgarten der Wohnanlage. Außerdem verfügt der Balkon über eine Rampe in den Innenhof, welche die Wohnung barrierefrei zugänglich macht.

Das Objekt wird mit einer Gas-Zentralheizung beheizt. Außerdem gehören zur Wohnung ein zusätzliches Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz der für 21.000,00 € abgelöst wird.

Grundsätzlich ist die Wohnung sowohl für einen Single-Haushalt als auch für Paare oder eine Familie mit Kind geeignet.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung!

## Lage:

---

Diese Wohnung befindet sich in bester Lage im Stadtteil Regensburg "Steinweg - Pfaffenstein".

Alle Räume der Wohnung sind zu einem ruhigen, begrünten Innenhof ausgerichtet. Das Wohnzimmer und der anliegende Hochparterre-Balkon sind in Richtung Ost/Süd ausgerichtet. Die Wohnung ist dadurch im Sommer angenehm kühl und trotzdem lichtdurchflutet.

Besonders hervorzuheben ist die optimale Lage direkt am Regenufer. Fußläufig erreichen Sie so in wenigen Gehminuten die zahlreichen Badestrände zum Entspannen oder einen der vielen Spazierwege. Doch auch die

wunderschöne Innenstadt Regensburgs ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Bäcker) sowie Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Bushaltestellen der Linie 13, 14 und 15 befinden sich in direkter Nähe der Wohnung.

## **Ausstattung:**

---

- 3 ZIMMER AUF 88 m<sup>2</sup>
- HERVORRAGENDE LAGE MIT GUTER INFRASTRUKTUR
- NATURNAH - DIREKT AM REGEN
- ERNEUERTES BADEZIMMER UND GÄSTE-WC (2019 & 2023)
- 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER INKL. ROLLÄDEN
- HOCHWERTIGER PARKETT UND VINYLBODEN
- FLIESENBODEN IN DER KÜCHE
- TÜREN AUS MASSIVHOLZ
- KOMFORTABLER GRUNDRISS
- GROßER WOHN- & ESSBEREICH
- HELLES WOHNAMBIENTE DURCH GROßE FENSTER
- TAGESLICHTBAD MIT BADENWANNE UND DUSCHE
- ÜBERDACHTE TERRASSE
- BARRIEREFREIER ZUGANG ÜBER RAMPE ZUR TERRASSE
- GAS ZENTRALHEIZUNG
- EIGENES KELLERABTEIL
- GEGENSPRECHANLAGE
- IDEAL ALS KAPITALANLAGE ODER ZUR EIGENNUTZUNG

## Sonstiges:

---

Gerne bin ich für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0157 540 945 97 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.

## Bilder

---

Werde Tippgeber!



Drohne



Drohne



Wohn- & Essbereich



Wohnzimmer



Essbereich & Küche



Essbereich



Küche



Flur



Kinderzimmer / Büro



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste WC



Terrasse



Drohne



Grundriss

