



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON – Exklusiv – Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Golfplatzlage und zeitloser Eleganz!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_937	<b>Stand vom:</b>	17.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Ort:</b>	92444 Rötz	<b>Verfügbar ab:</b>	Ab sofort
<b>Wohnfläche:</b>	50,15 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b>	55,62 m <sup>2</sup>
<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>	99.900,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	-------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2028-07-19
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1995
<b>Wertklasse:</b>	E	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	160.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	David Alexander Karl	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	+49 151 16576947
<b>E-Mail:</b>	david.karl@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-regensburg.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

\*\*\* WEITERE INFORMATIONEN UND DETAILS IN UNSEREM EXPOSÉ \*\*\*

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung, erbaut im Jahr 1996, vereint hochwertigen Wohnkomfort mit einer exklusiven Lage in unmittelbarer Nähe eines Golfplatzes. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Ausstattung, eine ruhige Umgebung und einen umfassenden Komplettservice, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 50,15 Quadratmetern und verteilt sich auf zwei harmonisch geschnittene Zimmer, die ein einladendes und modernes Ambiente schaffen. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen Eleganz und Wärme, während das Badezimmer mit geschmackvollen Fliesen, einer bodentiefen Dusche und Fußbodenheizung ausgestattet ist – eine Oase für Entspannung und Komfort.

Eine moderne Einbauküche gehört ebenfalls zur Ausstattung und lässt keine Wünsche offen. Sie bietet hochwertige Elektrogeräte und ein stilvolles Design, das perfekt auf die übrige Einrichtung abgestimmt ist. Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung vollständig möbliert übergeben wird. Von Möbelstücken über Elektrogeräte bis hin zu liebevoll ausgesuchter Dekoration ist alles vorhanden – bereit für den sofortigen Einzug.

Die doppelt verglasten Fenster, aus dem Jahr 2011, sorgen für eine angenehme Energiebilanz und hohen Wohnkomfort. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine effiziente Ölheizung, ergänzt durch eine Fußbodenheizung im Badezimmer, die nachträglich installiert und elektrisch betrieben wird. Dies gewährleistet eine angenehme Wärmeverteilung und zusätzlichen Komfort.

Eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum gepflegten Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Immobilie ist Teil einer Anlage, die durch einen Komplettservice überzeugt: Schneeräumung, Rasenpflege und Gartenarbeiten werden zuverlässig von einem professionellen Team übernommen. Dies garantiert ein sorgloses Wohnerlebnis und eine stets gepflegte Außenanlage.

Die Lage der Wohnung ist ebenso herausragend wie ihre Ausstattung. In unmittelbarer Nähe des Golfplatzes gelegen, profitieren Sie von einer ruhigen, naturnahen Umgebung, die zu sportlichen Aktivitäten, Spaziergängen und Erholung einlädt. Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an die umliegenden Städte und Infrastruktur optimal.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie ein rundum sorgloses Wohnkonzept für anspruchsvolle Käufer. Mit ihrer hochwertigen Ausstattung, der vollständigen Möblierung und den exzellenten Serviceleistungen ist sie sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage ideal geeignet. Ein Objekt, das in Lage, Komfort und Stil seinesgleichen sucht.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie präsentieren zu dürfen.

## Lage:

---

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Oberpfälzer Waldes bietet diese Immobilie eine einzigartige Kombination aus Ruhe, Natur und optimaler Anbindung. Umgeben von idyllischen Wäldern und dem Ufer des Eixendorfer Stausees erwartet Sie ein Wohnumfeld, das sowohl Erholungssuchende als auch aktive Naturfreunde begeistert.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum renommierten Golfclub Wutzschleife, der fußläufig erreichbar ist. Der Club gilt als einer der schönsten in der Region und bietet Golfern aller Spielstärken optimale Bedingungen. Mit seiner malerischen Kulisse und den hervorragend gepflegten Anlagen ist der Golfplatz nicht nur sportlich attraktiv, sondern auch ein Ort der Begegnung und Entspannung. Das dazugehörige Clubhaus lädt nach einer Runde Golf zum Verweilen ein und bietet hochwertige Gastronomie sowie ein stilvolles Ambiente.

Die Umgebung zeichnet sich darüber hinaus durch eine beeindruckende Naturkulisse aus, die zu Wanderungen, Radtouren oder Wassersportaktivitäten einlädt. Der nahegelegene Eixendorfer Stausee, ein beliebtes Naherholungsgebiet, bietet Möglichkeiten zum Segeln, Angeln, Schwimmen und Stand-up-Paddling. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu Rötz, einer charmanten Kleinstadt, die ein angenehmes Leben in einer gut ausgebauten Infrastruktur ermöglicht.

Rötz bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und eine Drogerie. Mehrere Cafés und Restaurants laden dazu ein, die regionalen Spezialitäten zu genießen. Eine Apotheke sowie Allgemein- und Fachärzte sichern die medizinische Versorgung in der Region. Für Familien stehen Kindergärten, eine Grundschule und eine Mittelschule vor Ort zur Verfügung, während weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien in den nahegelegenen Städten Cham und Neunburg vorm Wald erreichbar sind.

Die Anbindung an die umliegenden Städte ist hervorragend. Die Bundesstraße B22 verbindet Sie mit den Städten Cham und Schwandorf, die jeweils in etwa 30 Minuten erreichbar sind. Über die Autobahn A93 sind überregionale Ziele wie Regensburg, Nürnberg oder München gut angebunden.

Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig und abwechslungsreich: Neben den Angeboten rund um den Eixendorfer Stausee und den Golfclub befinden sich in der Nähe historische Sehenswürdigkeiten wie die Burg Schwarzenburg sowie zahlreiche Wander- und Radwege. Die Region überzeugt durch ihre kulturelle Vielfalt und ein aktives Vereinsleben, das zu einem starken Gemeinschaftsgefühl beiträgt.

Diese Lage ist perfekt für Menschen, die ein naturnahes Leben genießen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur und exklusive Freizeitangebote zu verzichten. Hier verbinden sich Erholung, Lebensqualität und die Vorzüge einer gut angebundenen, malerischen Region zu einem einzigartigen Wohnumfeld.

## **Ausstattung:**

---

- BAUJAHR: 1996
- WOHNFLÄCHE: 2 ZIMMER MIT GROßZÜGIGEM SCHNITT
- HEIZUNG: ÖLHEIZUNG, ZUSÄTZLICH FUßBODENHEIZUNG IM BAD
- FENSTER: TEILWEISE AUS 2011, ALLE DOPPELT VERGLAST

- BODENBELÄGE: HOCHWERTIGER PARKETTBODEN IN DEN WOHNRÄUMEN, FLIESEN IM BADEZIMMER
- BADEZIMMER: DUSCHE, MODERNE FLIESEN, FUßBODENHEIZUNG, WASCHMASCHINE
- EINBAUKÜCHE: HOCHWERTIG AUSGESTATTET, INKLUSIVE ALLER ELEKTROGERÄTE
- MÖBLIERUNG: WOHNUNG WIRD VOLLMÖBLIERT ÜBERGEBEN – INKLUSIVE MÖBEL, ELEKTROGERÄTE UND DEKORATION
- AUßENBEREICH: TERRASSE MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM GEPFLEGTEN GARTEN
- SERVICELEISTUNGEN: KOMPLETTSERVICE FÜR MAXIMALEN KOMFORT – SCHNEERÄUMUNG, RASENPFLERGE, GARTENARBEITEN
- WASCHMÖGLICHKEITEN: WASCHSALON IN DER ANLAGE VORHANDEN
- LAGE: RUHIGE UMGEBUNG, GOLFPARKPLATZ IN UNMITTELBARER NÄHE

\*\*\* INVENTAR – ALLES IM KAUFPREIS ENTHALTEN! \*\*\*

#### KÜCHE:

- KÜCHENMÖBEL
- 2-PLATTENHERD + ZUSÄTZLICHE 2 KOCHPLATTEN
- WASSERKOCHER, HANDMIXER, SODASTREAM, TOASTER, BOSCH-KAFFEEMASCHINE
- GESCHIRR FÜR 8 PERSONEN, BESTECK, GLÄSER, SCHÜSSELN, TÖPFE
- DIVERSE KÜCHENGERÄTE SOWIE GESCHIRR- UND KÜCHENHANDTÜCHER

#### WOHNZIMMER:

- MÖBLIERUNG INKL. NEUER SCHLAFCOUCH, 2 TEPPICHE, STEHLAMPE, 2 TISCHLAMPEN
- RADIO, FERNSEHGERÄT, KÜHLSCHRANK MIT GROßEM GEFRIERFACH

#### SCHLAFZIMMER:

- NEUES MOBILIAR, 2 TEPPICHE, 2 NACHTTISCHLAMPEN
- FERNSEHGERÄT MIT GLASTISCH
- 2 SOMMERBETTEN, 2 WINTERBETTEN

#### BADEZIMMER:

- HOCHWERTIGE DUSCHE, ZUSÄTZLICHE FUßBODENHEIZUNG
- WASCHMASCHINE MIT TUMBLER
- HAND- UND BADEHANDTÜCHER

#### ZUSÄTZLICHE AUSSTATTUNG:

- VERSCHIEDENE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE WIE LAMPEN, TERRASSENMÖBEL UND GASGRILL
- FAST NEUER LAMINATBODEN UND VORHÄNGE

- MIELE STAUBSAUGER

WEITERE INFOS NUR BEI MIR!

## Sonstiges:

---

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

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

+49 151 16576947. Herzliche Grüße, David Alexander Karl

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

---

Gold Partner - ImmoScout24



Wohnbereich



Wohnbereich



Eingangsbereich



Küche



Tippgeber



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Terrasse 1



Terrasse 2



MEHR DAVON? - Regensburg



**KENSINGTON**  
REALESTATE INTERNATIONAL