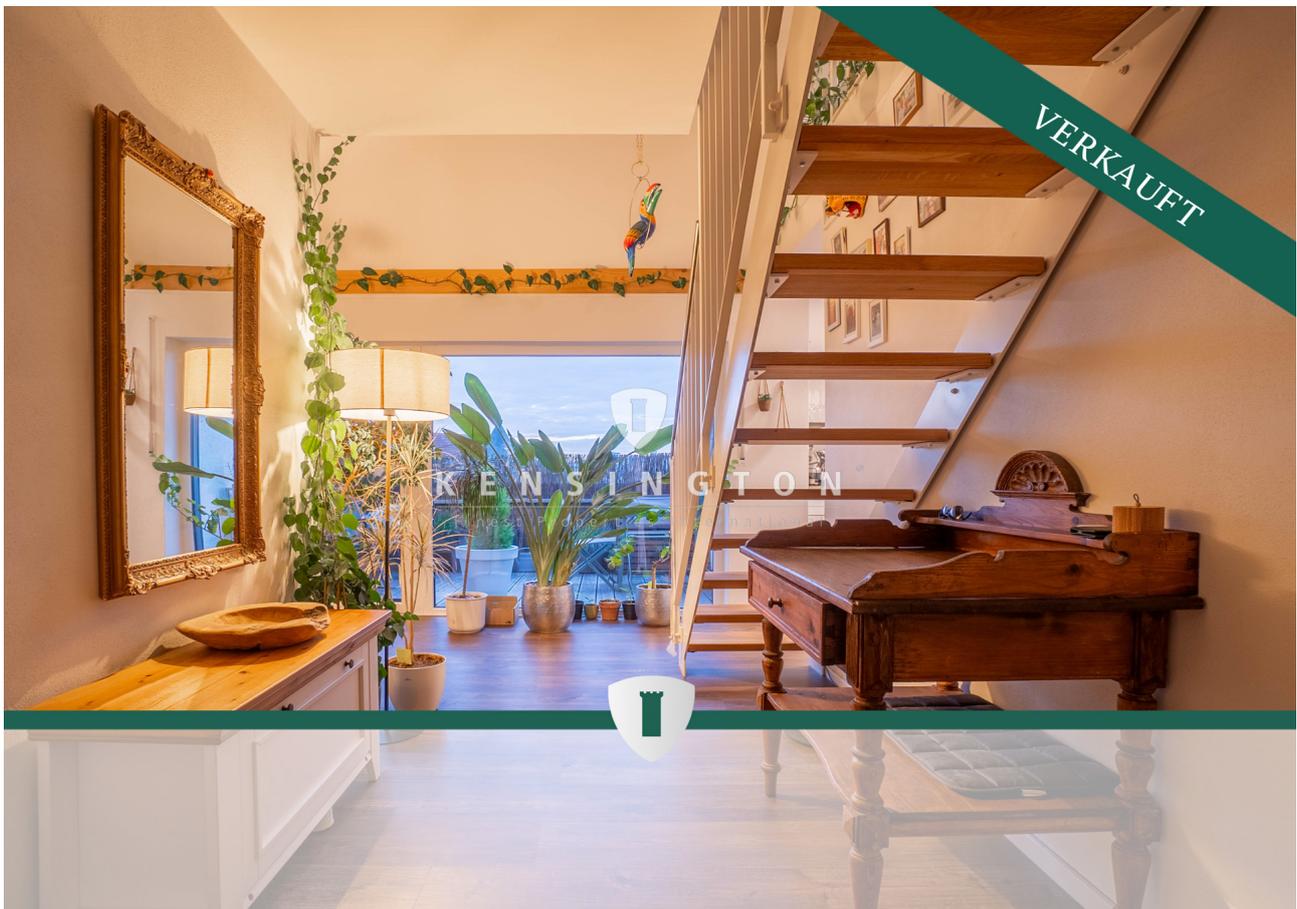




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Zentral gelegene Traum-Galeriewohnung in Bad Abbach im KfW55-Effizienzhaus



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_865	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Ort:</b>	93077 Bad Abbach	<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	290,00 €
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2031-07-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2021
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Pellet
<b>Primärer Energieträger:</b>	PELLET	<b>Endenergiebedarf:</b>	65.10 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:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrer ganz persönlichen Oase des modernen Wohnens!

Diese einzigartige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung, inklusive Galerie-Bereich, erbaut im Jahr 2021 und somit gerade einmal zwei Jahre jung, verkörpert höchste Qualität und zeitgemäße Eleganz. Gelegen in einem energieeffizienten KfW-55-zertifizierten Gebäude, verspricht sie nicht nur ein komfortables Leben, sondern auch eine nachhaltige Wertsteigerung.

Betreten Sie diese 89 m<sup>2</sup> große Wohnung und Ihr Fokus richtet sich sofort auf die luftige Raumhöhe sowie den geschmackvoll eingerichteten Eingangsbereich.

Tauchen Sie ein in ein helles und großzügiges Schlafzimmer, das mit einer separaten Ankleide überzeugt. Auch wäre es möglich die beiden Zimmer, anhand einer Trockenbauwand, praktisch in zwei getrennte Wohnräume umzugestalten.

Genießen Sie das Tageslichtbad in seiner modernen Pracht, gekennzeichnet durch zeitlose graue Fliesen und eine bodentiefe Dusche, die Ihnen ein Gefühl von Luxus vermittelt.

Die Schreiner-Einbauküche ist ein wahres Juwel, sowohl qualitativ hochwertig als auch einzigartig im Design. Sie ist ein Ort, an dem Sie gerne Zeit verbringen werden. Die angrenzende Abstellkammer bietet zudem weiteren Stauraum sowie Platz für Ihre Waschmaschine.

Im Wohnbereich erwartet Sie eine entspannte Lounge mit einer gemütlichen Fernseh-Ecke, ideal für gesellige Abende oder gemütliche Filmnächte. Von hier aus haben Sie Zugang zu Ihrem eigenen Balkon oder Ihrer Dachterrasse mit West-Ausrichtung, die Ihnen einen der schönsten Sonnenuntergänge bieten wird, den Sie je erlebt haben.

Eine Treppe führt Sie zur offenen Galerie, die Platz für einen geräumigen Esstisch und eine Büro-Ecke bietet. Hier können Sie Ihre Kreativität entfalten und die Aussicht auf die Umgebung genießen.

Die Wohnung verfügt über Außenrollos mit manueller Bedienung, die für Privatsphäre und Schutz vor Sonnenlicht sorgen. In allen Räumen erwartet Sie Fußbodenheizung für ultimativen Komfort.

Über einen Aufzug gelangen Sie barrierefrei zur Wohnung.

Ein eigener Kellerraum im Erdgeschoss und ein Stellplatz in der Tiefgarage im Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort. Der kleine, aber feine Gemeinschaftsgarten ist ein perfekter Ort, um sich zum Beispiel mit den Nachbarn auszutauschen. Auch steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Diese Wohnung wurde unter Berücksichtigung der Energieeinsparverordnung sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes entwickelt, um Ihnen nicht nur ein modernes, sondern auch ein nachhaltiges Zuhause zu bieten. Hier erleben Sie zeitlose Eleganz und höchsten Wohnkomfort in einem Gebäude, das die Zukunft im Blick hat. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Lage:

---

Die Wohnung genießt eine äußerst zentrale Lage in diesem charmanten Kurort. Bad Abbach ist bekannt für seine

idyllische Umgebung und seine Nähe zur Donau, was ein ruhiges und entspanntes Lebensgefühl vermittelt.

Ihr neues Zuhause liegt im Herzen von Bad Abbach und bietet Ihnen eine bequeme Anbindung an alle Annehmlichkeiten und Attraktionen. Hier finden Sie in unmittelbarer Nähe Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Bäcker, Metzger und Geschäfte, die Ihren täglichen Bedarf decken. Ein kurzer Spaziergang bringt Sie zum malerischen Kurpark, wo Sie erholsame Stunden verbringen können.

Die Lage ist auch ideal für Pendler, da Sie von hier aus eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden haben. Die Autobahn A93 ist nur eine kurze Fahrt entfernt, und der Bahnhof Bad Abbach ermöglicht bequeme Zugverbindungen in die Region. Auch unsere schöne Stadt Regensburg ist nur in wenigen Autominuten zu erreichen.

Bad Abbach selbst ist für seine Heilquellen und sein Wellnessangebot bekannt. Die berühmte Kaiser-Therme ist nur einen Steinwurf von Ihrer Wohnung entfernt und bietet Ihnen die Möglichkeit, sich zu entspannen und die Seele baumeln zu lassen.

Der Ort verfügt zudem über mehrere Kindertagesstätten und Kinderkrippen, die eine qualitativ hochwertige Betreuung für die Kleinsten bieten. Hierzu zählen beispielsweise der Evangelische Kindergarten und die "Johanniter Kinderkrippe Turmwichtel". Die Grundschule erreicht man in nur 5 Fahrradminuten.

Zudem ist die Stadt Kelheim, die nicht weit von Bad Abbach entfernt ist, Heimat des "Donau-Gymnasiums Kelheim", einer weiterführenden Schule mit vielfältigen Bildungsmöglichkeiten. Das alles macht Bad Abbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die Bildung und Lebensqualität gleichermaßen schätzen.

Insgesamt ist die zentrale Lage ein großer Vorteil dieser Wohnung. Sie verbindet die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit der natürlichen Schönheit und Ruhe der Umgebung. Hier können Sie das Beste aus beiden Welten erleben und ein erfülltes und komfortables Leben führen. Willkommen in Bad Abbach!

## **Ausstattung:**

---

- NEUWERTIG UND ENERGIEEFFIZIENT (KfW-55-EFFIZIENZHAUS)
- 3. STOCK EINES 7-PARTEIEN-HAUSES (INKL. AUFZUG)
- KOMFORTABLE RAUMAUFTeilUNG
- 89 QM AUF 3 ZIMMER VERTEILT
- OFFENER GALERIEBEREICH
- GERÄUMIGER UND RUHIGER SCHLAFBEREICH
- EIN EIGENES ANKLEIDEZIMMER
- TAGESLICHTBAD MIT BODENTIEFER DUSCHE UND HOCHWERTIGEN FLIESEN

- SONNIGER SÜD-WEST-BALKON MIT HERRLICHEM BLICK ÜBER BAD ABBACH
- GEMÜTLICHE COUCH- UND TV-ECKE
- MANUELLE AUßENROLLLÄDEN IN DER GANZEN WOHNUNG
- MODERNE SCHREINER-EINBAUKÜCHE INKLUSIVE ELEKTROGERÄTEN
- PRAKTISCHE ABSTELLKAMMER INKL. WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- GERÄUMIGER KELLERRAUM
- GEMEINSCHAFTSRAUM FÜR FAHRRÄDER
- KLEINER ABER FEINER GARTENANTEIL FÜR DIE GEMEINSCHAFT
- HAUSGELD MONATLICH CA. 290 EUR
- RÜCKLAGE MONATLICH CA. 30 EUR
- 1 TIEFGARAGENSTELLPLATZ IM NEBENGEBÄUDE (+ 20.000 EUR)
- HAUSMEISTERSERVICE
- HAUSVERWALTUNG: FÜRST IMMOBILIEN UND VERWALTUNGEN UG
- BAUTRÄGER: CSI DONAUTAL

## Sonstiges:

---

Gerne bin ich für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0176 64976671 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.

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

Neuwertig, gepflegt und erst 2 Jahre alt!



Herrlicher Kurort Bad Abbach



3. OG

Wohnung



Traumhafter Eingangsbereich



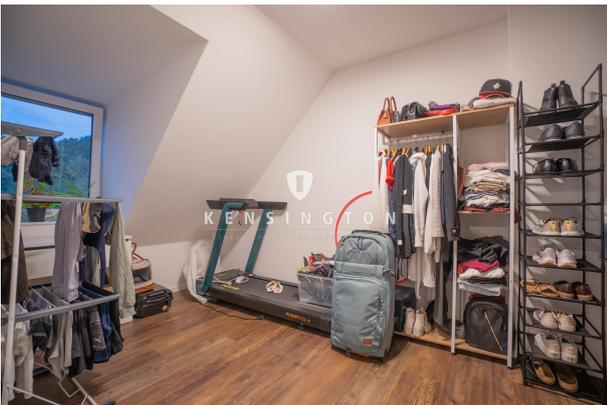
Geschmackvoll & weitläufig!



Ihr neuer, ruhiger Schlafbereich



Inklusive eigenem Ankleidebereich



Elegant & zeitlos, mit bodentiefer Dusche!



Und einzigartiger Schreiner-Einbauküche!



Hier kann man sich nur wohlfühlen!



Atemberaubender Blick über den Ort!



Auf Ihrem eigenen Süd-West-Balkon!



Die schönsten Sonnenuntergänge gibt es hier!



Kuschelige TV-Lounge für Ihre Filmabende



Offen und liebevoll gestaltet!



Galerie



Galerie-Bereich, perfekt umgesetzt!



Vielfältige Wohnmöglichkeiten! (Ohne Katze ;))



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause



Sie möchten mehr davon?



Jetzt Tippgeber werden!

