



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON VERKAUFT: Charmante 2-Zi.-Whg. in der "Grünen Mitte"! Historisches Haus, ruhige Lage!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_933	Stand vom:	25.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1940
Ort:	93051 Regensburg	Wohnfläche:	54,03 m ²
Nutzfläche:	15,94 m ²	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	2,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	319.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2025-12-02
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2010
Wertklasse:	C	Befuerung:	Fernwärme, Block
Primärer Energieträger:	FERN	Endenergiebedarf:	85.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Annemarie Matura	Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2
Ort:	93047 Regensburg	Telefon:	017664976671
E-Mail:	annemarie.matura@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

+++ WEITERE INFOS UND EIN 360°RUNDGANG NUR BEI UNS! +++

Aus der Ganghofersiedlung wurde die "Grüne Mitte"!

Die helle und freundliche Wohnung befindet sich in einem historischen Mehrfamilienhaus, das Teil eines Ensembleschutzes ist. Die Häuser in dieser ruhigen Wohngegend, die heute unter dem Namen "Grüne Mitte" bekannt ist, wurden ursprünglich in den Jahren 1936-1939 erbaut und spiegeln die charakteristische Architektur der damaligen Zeit wider. Nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs wuchs der Bedarf an Wohnraum, und die Stadt beschloss, moderne Wohnanlagen mit einer durchdachten Infrastruktur zu schaffen, um sowohl Familien als auch Arbeitern ein Zuhause zu bieten.

Das Haus selbst wurde mit soliden, dicken Mauern errichtet, die bis heute für ein angenehmes Raumklima sorgen. Die hervorragende Wärmedämmung, die durch eine moderne Außendämmung ergänzt wurde, bietet sowohl im Sommer als auch im Winter ein behagliches Wohnen. Die Zweifach-Verglasung sorgt nicht nur für eine gute Wärmeisolierung, sondern auch für einen angenehmen Lärmschutz, sodass man Ruhe und Behaglichkeit genießen kann. Die Fensterläden runden das Bild ab und verleihen dem Haus einen nostalgischen, traditionellen Look, der sich harmonisch in ländliche und klassische Architekturen einfügt. Diese Kombination aus historischen Elementen und modernen Maßnahmen macht das Gebäude nicht nur optisch ansprechend, sondern auch energetisch effizient.

Im Jahr 2010 erlebte das Haus eine umfangreiche Kernsanierung, bei der sowohl die Gebäudetechnik als auch die Wohnungen auf den neuesten Stand gebracht wurden. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Hauses zu bewahren und zeitgemäße Wohnstandards zu gewährleisten. Dies umfasst auch die hochwertige Ausstattung der Wohnung, die nun alle Annehmlichkeiten eines modernen Zuhauses bietet, ohne ihren charmanten, historischen Charakter zu verlieren.

Die 2-Zimmer-Wohnung, die hier zum Verkauf steht, befindet sich im Hochparterre. Der Zugang erfolgt über eine Treppe. Die Wohnung ist nicht barrierefrei. Sie bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche eine helle, freundliche Atmosphäre, die durch das Echtholzparkett in allen Wohnräumen unterstrichen wird. Dieses verleiht den Räumen nicht nur eine warme Ausstrahlung, sondern sorgt auch für ein besonders angenehmes Wohngefühl. Die dicken Wände des Hauses tragen zur ausgezeichneten Schalldämmung bei und bieten eine behagliche Ruhe.

Der Wohnbereich ist geräumig und lichtdurchflutet, ideal für gemütliche Stunden oder gesellige Abende mit Freunden. Der angrenzende Nordbalkon ist ein echtes Highlight: Er bietet nicht nur ausreichend Platz für einen kleinen Frühstückstisch, sondern auch für eine Hängeschaukel, auf der man entspannt den Tag ausklingen lassen kann. Der Blick auf den Gemeinschaftsgarten lädt zur Erholung ein und verstärkt das Gefühl, in einem grünen Paradies zu leben.

Die Küche, ausgestattet mit hochwertigen AEG-Elektrogeräten, ist funktional und modern. Das Tageslichtbad ist ein weiteres Highlight der Wohnung. Es verfügt nicht nur über eine angenehme Badewanne, die zum Entspannen einlädt, sondern auch über praktische Möbelstücke wie einen Unterschrank und Schränkchen für Badeutensilien, Handtücher und Kosmetik.

Ein großes, eigenes Kellerabteil mit ca. 16 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Ob für Fahrräder, Koffer oder sonstige Dinge, die nicht im Alltag benötigt werden – hier gibt es ausreichend Platz. Das Haus beherbergt nur fünf Parteien, was

für eine besonders familiäre und ruhige Atmosphäre sorgt. Der gemeinschaftlich genutzte Garten ist perfekt, um sonnige Nachmittage im Freien zu genießen.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur ausgezeichnet. Die "Grüne Mitte" ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll im Südwesten von Regensburg. Dieser Stadtteil bietet eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen und hervorragender Anbindung an zentrale Punkte der Stadt. Ob Sie jung oder alt sind, diese Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten, um den Alltag angenehm und unkompliziert zu gestalten.

Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung erreichen Sie in nur wenigen Autominuten. Besonders erwähnenswert sind die Regensburg-Arcaden, ein modernes Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Geschäften, Modeboutiquen, Elektronikläden und vielem mehr. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte, wie NETTO, in nur 3 Fahrradminuten erreichbar, oder ein REWE an der Dr.-Gessler-Straße zur Verfügung. Auch eine dm-Drogerie befindet sich in der Nähe, sodass alle Einkäufe des täglichen Bedarfs schnell erledigt werden können.

Für Familien mit kleinen Kindern ist die Umgebung ebenfalls ideal. Die Kinderkrippe „Rappelkiste“ liegt nur etwa 5 Autominuten entfernt, was die Betreuung der Kleinsten unkompliziert macht. Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden, sodass auch für die älteren Kinder gesorgt ist.

Die Lage der Wohnung ist perfekt für Studierende und Mitarbeitende der Universität sowie des Universitätsklinikums Regensburg. Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Universität Regensburg (1,2 km) in etwa 10 Minuten und mit dem Auto in ca. 4 Minuten, je nach Verkehrslage. Zu Fuß benötigen Sie etwa 25 Minuten. Das Universitätsklinikum (2,2 km) ist ebenfalls in knapp 15 Minuten mit dem Fahrrad oder in ca. 5 Autominuten erreichbar sowie Siemens, Vitesco und Co. in ca. 13 Autominuten, was die Wohnung besonders attraktiv für dort Beschäftigte macht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, sodass Sie schnell und bequem pendeln können.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig. Der beliebte Biergarten des Wirtshauses Hubertushöhe ist nur 4 Fahrradminuten entfernt und lädt an warmen Tagen zu geselligen Stunden unter freiem Himmel ein. Wenn Ihnen der Sinn nach einem guten Burger steht, ist „Ruffs Burger“ entspannt zu erreichen. Dieses Restaurant ist besonders bei jungen Leuten beliebt und bietet eine hervorragende Auswahl an Burgern und Beilagen.

Die Nähe zur Donau und den umliegenden Parks bietet weitere Möglichkeiten, die Freizeit in der Natur zu verbringen. Radfahren, Joggen oder entspannte Spaziergänge sind hier ideal möglich. Wer gerne einen schönen Ausflug in die Altstadt von Regensburg unternimmt, erreicht diese in etwa 15 bis 20 Minuten mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Nur etwa 5 Gehminuten entfernt liegt die Bushaltestelle Dr.-Gessler-Straße, von der aus die Linien 6 und 11 regelmäßig in Richtung Stadtzentrum verkehren. Innerhalb von 15 Minuten erreichen Sie die Regensburger Altstadt, die mit ihren historischen Gebäuden und kulturellen Highlights beeindruckt.

Der Regensburger Hauptbahnhof ist nur etwa 3,5 km entfernt. Mit dem Fahrrad oder Bus sind Sie in etwa 10 bis 15 Minuten dort, was besonders für Pendler ideal ist. Von hier aus gibt es direkte Verbindungen in Städte wie München oder Nürnberg.

Für Autofahrer bietet die Wohnung ebenfalls eine ausgezeichnete Anbindung. Die Auffahrt zur A3 Richtung Nürnberg oder Passau ist in etwa 10 Autominuten erreichbar. Auch die A93, die nach Weiden und Hof führt, ist in kürzester Zeit zu erreichen. Trotz der Nähe zu den Autobahnen liegt die Wohnung in einer ruhigen Wohnstraße, sodass Sie keinen störenden Verkehrslärm haben.

Ausstattung:

- HISTORISCHES MEHRFAMILIENHAUS UNTER ENSEMBLESCHUTZ
- ERBAUT IN DEN JAHREN 1936 - 1939 IM RAHMEN DES NACHKRIEGS-WOHNUNGSBAUS
- KERNSANIERUNG 2010 – MODERNISIERUNG DER HAUSTECHNIK UND WOHNUNGEN
- GEBÄUDE IN DER "GRÜNEN MITTE" – RUHIGE WOHNGEGEND MIT GRÜNEN AUßENANLAGEN
- DICKE MAUERN MIT MODERNER AUßENDÄMMUNG FÜR ENERGIEEFFIZIENTES WOHNEN
- HELLE 2 ZIMMER MIT CA. 54 QM WOHNFLÄCHE
- HEIZUNG: FERNWÄRME, CONTRACTING VERTRAG VORLIEGEND
- ECHTHOLZPARKETT IN ALLEN WOHNRÄUMEN UND ZEITLOSE FLIESEN IM BADEZIMMER
- NORD-BALKON MIT PLATZ FÜR EINEN FRÜHSTÜCKSTISCH, ZAHLREICHE PFLANZEN UND KRÄUTER, HÄNGESCHAUKELE UND CO.!
- MODERNE EINBAUKÜCHE MIT AEG ELEKTROGERÄTEN (AKTUELL OHNE DUNSTABZUGSHAUBE)
- ZWEIFACH-VERGLASTE HOLZFENSTER MIT CHARMANTEN FENSTERLÄDEN
- TAGESLICHTBAD MIT WANNE UND PRAKTISCHEN SCHRÄNKEN
- EIGENER KELLERABTEIL MIT CA. 16 QM UND VIEL STAU-RAUM
- WASCHMASCHINEN-/TROCKNERANSCHLUSS IM GEMEINSCHAFTLICHEN KELLER-/HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
- GEMEINSCHAFTSGARTEN FÜR GRILLEN, SONNEN UND GEMEINSAME AKTIVITÄTEN

- FAMILIÄRE ATMOSPHÄRE MIT NUR 5 PARTEIEN IM HAUS
- KEIN EIGENER STELLPLATZ, ABER ENTSPANNTES PARKEN IN DER UMGEBUNG
- GUTE VERKEHRSANBINDUNG UND NAHELIEGENDE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, NÄHE UNIVERSITÄT UND UNIKLINIKUM
- EINE ZUVERLÄSSIGE UND ENGAGIERTE HAUSVERWALTUNG
- ALLE WEITEREN UNTERLAGEN ZUR EINSICHT VORHANDEN

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 stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

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 selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: www.kensington-regensburg.com

Bilder

Vogelperspektive mit Garten



Sogar den Dom im Blick.



Historisches Treppenhaus.



Freundlicher, weitläufiger Eingangsbereich.



So könnte Ihr Wohnzimmer sein.



Ideen für Ihren Balkon.



Nord-Ost-Balkon, super zum Entspannen.



Helle, geräumige Zimmer.



Modernes Tageslichtbadezimmer.



Als Schlafzimmer optimal nutzbar.



So könnte Ihre Ruheoase aussehen.



Charmante Küchenidee.



Hochwertiger Jura-Stein und Fensterläden.



Platz zum Kochen & gemeinsamen Essen.



Eigener, großzügiger Kellerraum.



Stellplatz für Waschmaschine und Co.



Sanierung 2010



Herbstliche Gangenhofersiedlung.



Jetzt Tippgeber werden!



**TIPPGEBER
WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber
& sichern Sie sich attraktive Prämien!

KENSINGTON
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Weitere Informationen nur bei uns!



**MEHR
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder
erhalten Sie gern auf Anfrage.
Sprechen Sie uns an!

KENSINGTON
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL