



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON VERKAUFT: Gepflegtes 3-Zi.-Apartment mit Balkon am Fischmarkt, zentral in Regensburg!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_922	<b>Stand vom:</b>	07.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1500
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	3
<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>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befeuerung:</b>	Gas
------------------	--------------	--------------------	-----

## 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:

---

Beim Betreten dieser gepflegten 3-Zimmer-Wohnung im historischen Herzen Regensburgs, direkt am belebten Fischmarkt, wird sofort deutlich, dass hier Geschichte und moderner Wohnkomfort auf schöner Weise verschmelzen. Die sorgfältige Sanierung im Jahr 1998 hat es geschickt verstanden, den ursprünglichen Charme des Gebäudes zu bewahren, während zeitgemäße Annehmlichkeiten integriert wurden. So findet sich unter den Decken, die ca. 2,50 Meter erreichen, eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen für behagliche Wärme sorgt. Die Wohnräume sind mit edlem Parkettboden ausgelegt, während in Küche, Bad und Gäste-WC helle Fliesen vorzufinden sind.

Die großzügige, separate Küche, die genügend Platz für einen ausladenden Esstisch bietet, wird ergänzt durch eine praktische, kleine Abstellkammer – ein Detail, das den Alltag erleichtert. Das innenliegende Badezimmer, typisch für solch historische Bauten, ist mit einer Badewanne, Toilette und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet, während ein zusätzliches Gäste-WC Flexibilität im Alltag bietet, derzeit allerdings als Abstellraum genutzt wird.

Ein tolles Highlight ist der nach Nord-Osten ausgerichtete Balkon, der einen entspannten Blick über die Dächer der Stadt bietet und zum Verweilen, Grillen oder einfach zum Genießen einlädt. Trotz der zentralen Lage in der Innenstadt, ermöglicht diese Wohnung ein privates Wohngefühl.

Nicht zu vergessen ist die Möglichkeit der Denkmal-AfA, die für Investoren einen nicht zu unterschätzenden finanziellen Anreiz bietet. Durch die gezielte Nutzung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten kann ein erheblicher Teil der Sanierungskosten geltend gemacht werden, was die Investition besonders attraktiv macht.

Ein herausragendes Merkmal dieser Wohnung ist ihre bemerkenswerte Flexibilität in Bezug auf die Raumnutzung, die besonders für Investoren und Kapitalanleger von Interesse sein dürfte. Die Möglichkeit, das Wohnzimmer und die Küche jeweils in separate Zimmer umzuwandeln, eröffnet das Potential, die Wohnung als eine 4-Zimmer-Wohnung zu konfigurieren. Durch die Umgestaltung und effiziente Nutzung jedes Quadratmeters kann jedoch ein noch höherer Mehrwert geschaffen werden. Indem das großzügige Wohnzimmer als zusätzliches Schlafzimmer genutzt wird und die Küche in ein viertes Zimmer umfunktioniert wird, entsteht ein Wohnraum, der den Bedürfnissen einer größeren Zielgruppe entspricht. Die Realisierung dieser Umgestaltung wird durch die vorhandenen Wasseranschlüsse im angrenzenden Bad erleichtert, was die Installation einer Küchenzeile im aktuellen Wohnbereich ermöglicht. Diese strategische Anpassung der Raumaufteilung würde nicht nur den Wohnkomfort erhöhen, sondern auch die Flexibilität in der Nutzung der Wohnung maximieren. Kapitalanleger könnten so die Attraktivität der Wohnung steigern und gleichzeitig von höheren Mieteinnahmen profitieren.

Die langjährige Vermietung an dieselben Mieter unterstreicht die Attraktivität und die Wohnqualität, die diese Immobilie zu bieten hat.

**\*\*Weitere Infos auf Anfrage bei uns!\*\***

## Lage:

---

Regensburg, eine Stadt, die auf eine über 2000 Jahre alte Geschichte zurückblickt, gilt als eine der besterhaltenen mittelalterlichen Städte Deutschlands. Sie wurde aufgrund ihres einzigartigen Charakters und ihrer historischen

Bedeutung von der UNESCO als Weltkulturerbe ausgezeichnet. Diese Anerkennung unterstreicht die außergewöhnliche Architektur und die zahlreichen historischen Sehenswürdigkeiten, die Regensburg zu bieten hat.

Die Stadt ist bekannt für ihren charmanten Altstadt kern, der von engen Gassen und stattlichen Patrizierhäusern geprägt ist. Die Steinernen Brücke, die im 12. Jahrhundert erbaut wurde und über die Donau führt, ist eines der Wahrzeichen der Stadt und ein Meisterwerk mittelalterlicher Baukunst. Der Regensburger Dom, ein weiteres markantes Symbol der Stadt, beeindruckt mit seiner gotischen Architektur und den filigranen Glasfenstern.

Regensburg steht auch für Lebensqualität und Kultur. Die Stadt beherbergt zahlreiche Museen, Galerien und Theater, die ein breites kulturelles Angebot bereithalten. Darüber hinaus ist Regensburg ein lebendiges Zentrum der Wissenschaft, dank der Universität Regensburg und mehrerer Fachhochschulen, die junge Menschen aus ganz Deutschland und der Welt anziehen.

Die kulinarische Szene in Regensburg ist vielfältig und reicht von traditionellen bayerischen Gasthäusern bis hin zu internationaler Küche. Die Stadt ist ebenfalls für ihre lebendige Café-Kultur und die urigen Biergärten bekannt, die zum Verweilen einladen.

Ein weiterer Vorteil Regensburgs ist seine Lage an der Donau, die nicht nur malerische Ausblicke bietet, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten am und auf dem Wasser ermöglicht. Radwege entlang des Flusses laden zu ausgedehnten Touren ein, und im Sommer locken die Donaustrände mit Erholung im Freien.

Die Wohnung, die mitten in dieser faszinierenden Stadt liegt, bietet somit nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensraum voller Geschichte, Kultur und Lebensfreude. Die Lage in der Innenstadt ermöglicht es, all diese Facetten Regensburgs unmittelbar zu erleben und jeden Tag aufs Neue zu entdecken. Wer in Regensburg wohnt, genießt die einzigartige Verbindung von historischem Ambiente und modernem Stadtleben.

## **Ausstattung:**

---

- EHEMALIGES MAUTHAUS UND MAUTTURM AUS DEM 15./16. JAHRHUNDERT
- DENKMALGESCHÜTZTES GEBÄUDE, ERMÖGLICHT DENKMAL-AFA FÜR INVESTOREN
- LETZTE KERNSANIERUNG 1998
- 3. ETAGE OHNE AUFZUG
- NUR WENIGE SCHRITTE ZUR HISTORISCHEN STEINERNEN BRÜCKE, ZUM GRIESER SPITZ, ZUM STADTAMHOF, DEM REGENSBURGER DOM U.V.M.
- UMFANGREICHE EINKAUFSMÖGLICHKEITEN, RESTAURANTS UND CAFÉS FUSSLÄUFIG ERREICHBAR
- 3 ZIMMER AUF KNAPP 102 QM WOHNFLÄCHE
- AKTUELL ZWEI ZIMMER MIT JEWEILS 21 QM UND 22 QM

- GEMEINSCHAFTLICHER WOHNBEREICH MIT KNAPP 33 QM
- SEPARATE, GERÄUMIGE KÜCHE MIT PLATZ FÜR EINEN ESSTISCH
- EINE GANZ KLEINE ABSTELLKAMMER ANGRENZEND ZUR KÜCHE
- INNENLIEGENDES BAD MIT BADEWANNE, TOILETTE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- SEP. GÄSTE-WC, DERZEIT ALS ABSTELLKAMMER GENUTZT
- NORD-OST BALKON MIT BLICK AUF DIE STADTHÄUSER
- FUSSBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN
- MÖGLICHKEIT ZUR NEUKONFIGURATION DER RAUMAUFTeilUNG FÜR BIS ZU 4 ZIMMER
- DERZEIT AN ZWEI MÄNNER (WG) VERMIETET, SEIT KNAPP 10 JAHREN, WAS FÜR DIE ATTRAKTIVITÄT DER WOHNUNG SPRICHT

**\*\*FÜR WEITERE INFOS UNSER AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ ANFRAGEN\*\***

## **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](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

Historisches Denkmal!



Blick ins Grüne!



Aktuelles, helles WG-Zimmer!



Ihr neuer Schlafbereich (Einrichtungsbsp.)!



Mit Zugang zum Balkon!



Zweites, weitläufiges WG-Zimmer!



Mit Platz für einen großen Esstisch!



Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss



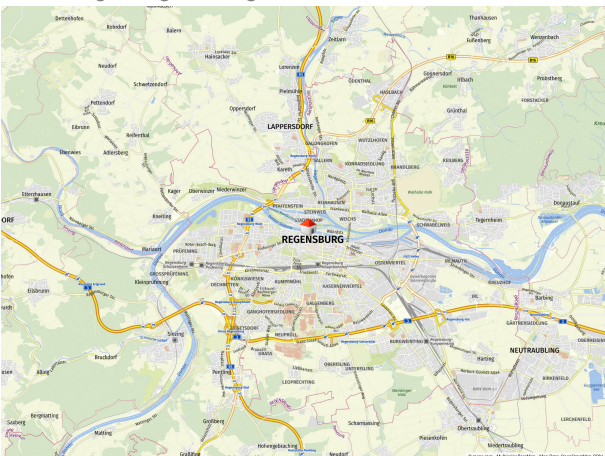
Denkmal Mauthaus!



Direkt an der wunderbaren Donau!



Makrolage Regensburg



Sie möchten mehr davon?



KENSINGTON  
FINANCIAL PROPERTIES INTERNATIONAL

Werden Sie Tippgeber!



**TIPPGEBER  
WERDEN**

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

**KENSINGTON**  
Finest Properties International