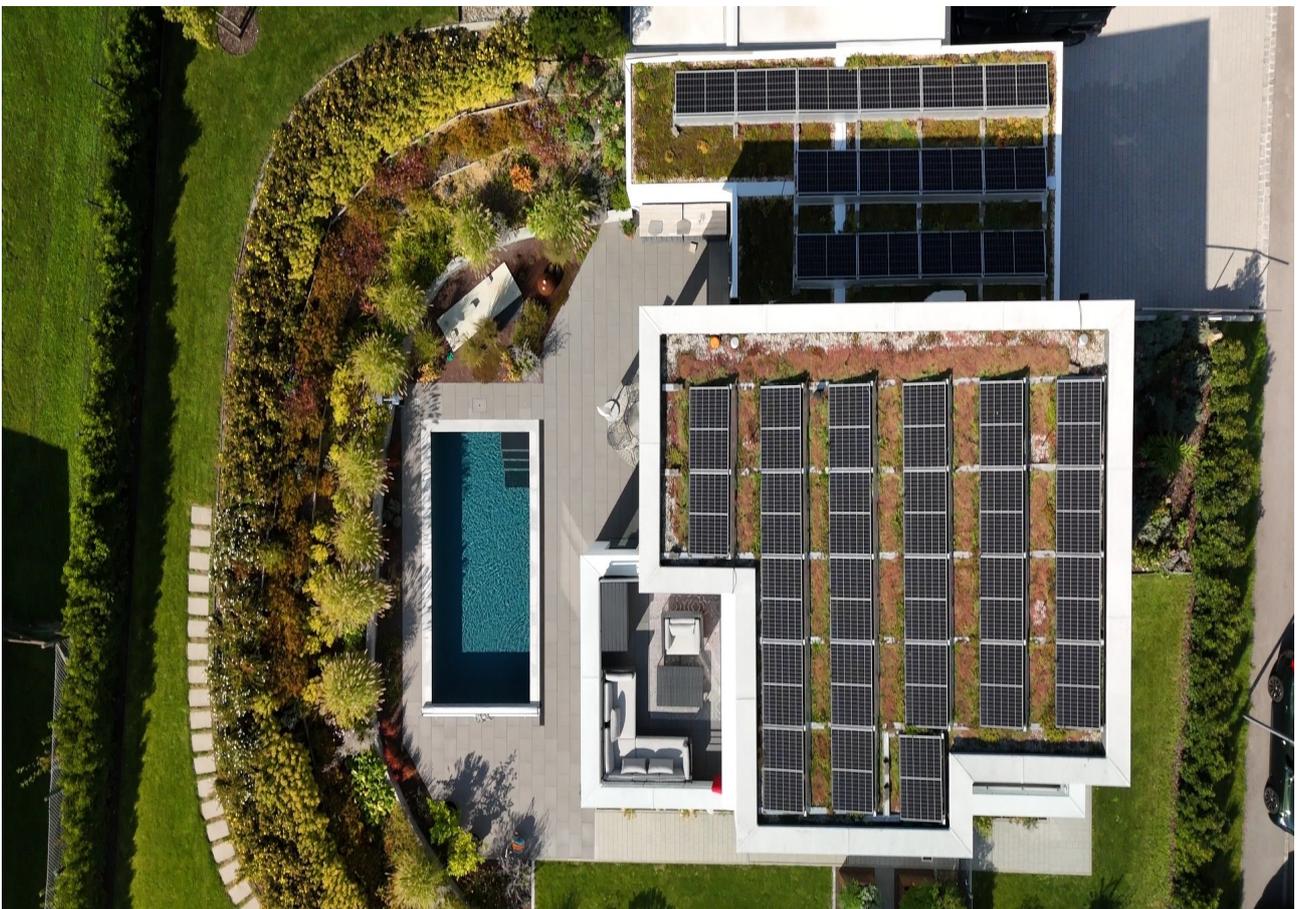




**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON VERKAUFT: Tolle KfW-40-Villa! Den Herbst im beheizbarem Livingpool genießen! Ruhe pur!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_914	<b>Stand vom:</b>	30.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Ort:</b>	93309 Kelheim / Stausacker	<b>Wohnfläche:</b>	195,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.052,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	5,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	989.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2030-10-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2020
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befuerung:</b>	Luftwp
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	20.40 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:

---

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

Herzlich willkommen in Ihrer Traumvilla mit exklusivem Komfort und modernster Energieeffizienz! Diese beeindruckende KfW-40-Effizienzhaus-Neubauvilla, erbaut im Jahr 2020, erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 1052 m<sup>2</sup> und bietet eine geräumige Wohnfläche von etwa 195 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen mit insgesamt 6 Zimmern und Terrassen.

Tauchen Sie ein in die Welt des Luxus mit dem neu erbauten Living Pool von Biotop. Dieser beheizbare Pool steht für mehr als nur ein erfrischendes Bad. Der Living Pool kombiniert Natürlichkeit und Nachhaltigkeit, indem er auf ökologische Prinzipien setzt. Das Wasser in diesem einzigartigen Pool wird auf natürliche Weise gereinigt, ohne den Einsatz von chemischen Zusätzen bspw. von Chlor. Anstelle der bei Schwimmteichen notwendigen Regenerationszone mit ihren Pflanzen und Tieren sorgt hierzu ein unterirdisch angeordneter Biofilter und der eigens entwickelte Phosphatfilter PhosTec Upstream für die biologische und physikalische Aufbereitung des Wassers.

Die Solardusche ermöglicht erfrischende Momente unter freiem Himmel, während die Integration von Kameras Sicherheit und Überwachung gewährleistet. Der bezaubernde Garten, durchzogen von eckigen Pflanzkübeln aus Cortenstahl, verleiht Ihrem Außenbereich eine ästhetische Vielfalt.

Der Garten wird zudem durch eine intelligente Bewässerungslösung unterstützt: Eine 5000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung auf allen Seiten sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung und unterstreicht den ökologischen Ansatz dieser exklusiven Immobilie.

Betreten Sie Ihr Zuhause durch einen eleganten Eingangsbereich, der Gäste mit Stil empfängt. Das Gäste-WC und die Dusche im Erdgeschoss bieten Komfort und Privatsphäre. Zusätzlich befindet sich nebenan, und durch eine praktische Garderobe verbunden, ein gemütliches Gästezimmer, perfekt für Besucher oder als Rückzugsort für Familienmitglieder.

Herzlich willkommen in Ihrer ruhigen Traumvilla in bester Naturlage mit exklusivem Komfort und modernster Energieeffizienz! Diese beeindruckende KfW-40-Effizienzhaus-Neubauvilla, erbaut im Jahr 2020, erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von ca. 1052 m<sup>2</sup> und bietet eine geräumige Wohnfläche von etwa 195 m<sup>2</sup> (ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnraum) auf zwei Etagen mit insgesamt 6 Zimmern und Terrassen.

Tauchen Sie ein in die Welt des Luxus mit dem neu erbauten Living Pool von Biotop. Dieser beheizbare Pool steht für mehr als nur ein erfrischendes Bad. Der Living Pool kombiniert Natürlichkeit und Nachhaltigkeit, indem er auf ökologische Prinzipien setzt. Das Wasser in diesem einzigartigen Pool wird auf natürliche Weise gereinigt, ohne den Einsatz von chemischen Zusätzen bspw. von Chlor. Anstelle der bei Schwimmteichen notwendigen Regenerationszone mit ihren Pflanzen und Tieren sorgt hierzu ein unterirdisch angeordneter Biofilter und der eigens entwickelte Phosphatfilter PhosTec Upstream für die biologische und physikalische Aufbereitung des Wassers.

Der Garten wird zudem durch eine intelligente Bewässerungslösung unterstützt: Eine 5000-Liter-Zisterne zur Gartenbewässerung auf allen Seiten sorgt für eine nachhaltige Wasserversorgung und unterstreicht den ökologischen Ansatz dieser exklusiven Immobilie.

Ein behagliches Wohnraumklima wird durch die innovative klimaPOR®-Bauweise gewährleistet, die außergewöhnlich

gute bauphysikalische Eigenschaften bietet. Die Wände speichern die am Tage durch die Heizung erzeugte Wärme und geben diese nachts wieder ab. Im Sommer werden hohe Temperaturen durch diese Art der Substanz gemildert, sodass der Innenraum im Hochsommer immer behaglich kühl ist.

## Lage:

---

Ihre neue Traumimmobilie befindet sich in Stausacker, einem ruhigen Vorort von Kelheim. Trotz der ruhigen Lage ist die fußläufige Erreichbarkeit der Donau ein herausragendes Merkmal. Spaziergänge entlang des Flussufers, Radtouren oder Picknicks in der Natur sind bequem möglich und bieten erholsame Momente inmitten der natürlichen Umgebung.

Die Befreiungshalle und das Kloster Weltenburg sind zudem keine gewöhnlichen Nachbarn; sie sind beeindruckende kulturelle und historische Wahrzeichen. Die imposante Befreiungshalle auf dem Michelsberg und das älteste Kloster Bayerns, Kloster Weltenburg, verleihen der Umgebung eine einzigartige Atmosphäre. Die kurze Anfahrt ermöglicht Ihnen, diese kulturellen Sehenswürdigkeiten schnell zu erreichen, um ein kühles Helles zu genießen!

Ihre Nachbarn sind zudem nicht nur freundlich und entspannt.

Diese Lage ermöglicht Ihnen die Vorzüge eines friedlichen und familiären Lebensstils, während die Annehmlichkeiten der Stadt Kelheim dennoch schnell in ca. 10 Autominuten erreichbar sind. Lokale Geschäfte und Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Einrichtungen befinden sich in bequemer Reichweite. Auch Kita, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium sind direkt in Kelheim zu finden. Eine Realschule gibt es im schönen Nachbarort Riedenburg.

Auch die nächstgrößeren Städte, wie die historische Stadt Regensburg, erreichen Sie in nur etwa 35 Minuten. Hier können Sie die einzigartige Altstadt, die prachtvollen Bauwerke und das kulturelle Flair genießen. Ingolstadt ist in nur etwa 46 Minuten erreichbar. Diese Stadt zeichnet sich nicht nur durch seine Geschichte aus, sondern auch als Standort der Automobilindustrie und als Einkaufsstadt. Die bayerische Landeshauptstadt München ist bequem in ca. 1,5 Stunden zu erreichen. Ob Kunst und Kultur, erstklassige Gastronomie oder Shopping - München bietet eine Vielfalt an Erlebnissen.

## Ausstattung:

---

- KFW-40-EFFIZIENZHAUS

- KLIMAPOR®-BAUSUBSTANZ FÜR OPTIMALE ENERGIEEFFIZIENZ UND WOHLFÜHLKLIMA (OPTIMAL FÜR ALLERGIKER GEEIGNET!)

- NEUBAU-VILLA AUF 2 ETAGEN BAUJAHR 2020

- GRUNDSTÜCK CA. 1052 QM

- WOHNFLÄCHE CA. 176 QM AUF 6 ZIMMER VERTEILT + TERRASSEN

- LIVING POOL VON BIOTOP MIT SOLARDUSCHE
- 5000 LITER ZISTERNE FÜR GARTENBEWÄSSERUNG
- EDLER EINGANGSBEREICH MIT GÄSTE-WC UND DUSCHE
- MODERNE DAN-EINBAUKÜCHE AUS ÖSTERREICH (BJ 2022) MIT KOCHINSEL UND MIELE- UND BORA-GERÄTEN
- OFFENER WOHN-ESSBEREICH MIT ZUGANG ZUR SÜD-WEST-TERRASSE
- OBERGESCHOSS MIT GESCHMACKVOLLER GALERIE, INDIVIDUELL NUTZBARES ZIMMER, LESEZIMMER UND BÜRO
- RUHIGER ELTERNBEREICH UND EIN BEGEHBARER KLEIDERSCHRANK
- GROßZÜGIGE DACH-TERRASSE (CA. 17 QM) MIT ELEKTRISCH GESTEUERTER MARKISE UND AUSZIEHBARER WIND- UND SICHTSCHUTZ AN DER SEITE
- TAGESLICHTBADEZIMMER MIT BADWANNE, WOHLFÜHL-REGENDUSCHE UND SMART TV SPIEGEL
- HOCHWERTIGER PARKETTBODEN "RÄUCHEREICHE" IN WOHNBEREICHEN
- FLIESEN IN NUTZRÄUMEN UND BÄDERN
- 3FACH-VERGLASTE WÄRMESCHUTZFENSTER MIT FLIEGENGITTER UND ELEKTRISCHEN ROLLLÄDEN/RAFFSTORES
- SMARTHOME-STEUERUNG
- LUFTWÄRMEPUMPE UND FUßBODENHEIZUNG
- DEZENTRALE LÜFTUNGSANLAGE MIT WÄRMERÜCKGEWINNUNG
- KLIMAAANLAGEN IN JEDEM ZIMMER
- EINBRUCHSICHERE TÜR MIT FINGERPRINT
- SICHERHEITSKAMERAS AM POOL UND AN DER GARAGE
- 3 VOLLWERTIGE GARAGEN UND 2 WALLBOXEN (MIT JEWEILS 11 KW) FÜR ELEKTROFAHRZEUGE
- EIN ZUSÄTZLICHER RAUM FÜR GARTENGERÄTE SOWIE 2 WEITERE NUTZ- UND ABLAGERÄUME FINDEN SIE EBENFALLS IN DEN GARAGEN
- PV-ANLAGE 13 KILOWATTPEAK (ZUM EIGENVERBRAUCH U. ZUR EINSPEISUNG)

- BATTERIESPEICHER SENECHOME V3 HYBRID & HYBRID DUO (NUTZBARE SPEICHERKAPAZITÄT BIS 10 KWH)

## 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

---



Die letzten Sonnenstrahlen!



Biergarten, Bademöglichkeiten in Stausacker!



Schön angelegt!



Herrlicher Living-Pool & Solar-Dusche!



Traumhaft ruhige Lage in Stausacker!



Das Kloster Weltenburg als Nachbarn!



Willkommen Zuhause!



Charmante Beleuchtung.



Gästebereich mit Dusche & WC!



Gemütlicher Essbereich!



Gemütlich mit Terrassenausgang!



Beheizt und natürlich gebaut!



Davon profitieren auch die Pflanzen!



Sehen Sie selbst!



Natürlich gebaut mit der Wunderkugel!



Neuwertig & zeitlos! Inkl. TV, Kochinsel und und und!



SmartHome im gesamten Haus!



Lese-, Yoga-, oder als Entspannungsraum!



Auch vom eigenen Kleiderschrank begehbar!



Elternschlafzimmer - außergewöhnlich ruhig!



Praktischer Stauraum für Ihre Einkäufe!



Ein Träumchen



Toller Garten, neu angelegt!



Grün rundherum!



Ein herrlich ruhiger Ort zum Wohnen!

