



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Charmanter Bungalow mit Ausbaupotenzial in ruhiger Lage in Siegenburg!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_939	Stand vom:	18.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1990
Ort:	93354 Siegenburg	Verfügbar ab:	Ab sofort
Wohnfläche:	89,00 m ²	Nutzfläche:	82,00 m ²
Grundstücksfläche:	633,00 m ²	Anzahl Zimmer:	2,0
Anzahl Schlafzimmer:	1,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Gepflegt		

Preise:

Kaufpreis:	299.900,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2034-11-18
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1990
Wertklasse:	D	Befuerung:	Pellet
Primärer Energieträger:	PELLET	Energieverbrauchskennwert:	123.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma: KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	Name:	Maximilian Ottow
Straße: D.-Martin-Luther-Str. 2	Ort:	93047 Regensburg
Telefon: 017632867756	E-Mail:	maximilian.ottow@kensington-international.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

WEITERE INFORMATIONEN, BILDER SOWIE DIE GRUNDRISSE ERHALTEN SIE AUF ANFRAGE IM EXPOSÉ !!!

Dieser gepflegte Bungalow in Siegenburg aus dem Baujahr 1990 bietet auf ca. 89m² Wohnfläche ein gemütliches und gut durchdachtes Zuhause.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und seinen exzellenten Pflegezustand. Dank einer kürzlich installierten, umweltfreundlichen Pelletheizung sind niedrige Energiekosten gewährleistet.

Die Immobilie ist besonders gut für Paare geeignet, die ein ruhiges Zuhause in einer attraktiven Wohngegend suchen und mehr Platz für persönliche Entfaltung oder Hobbys wünschen.

Das Herzstück des Bungalows bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Wintergarten. Die Küche, die mit einer gemütlichen Essecke und einer separaten Speisekammer ausgestattet ist, bietet viel Raum für Koch- und Genusserlebnisse.

Das Badezimmer ist sowohl mit einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Komfort. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für praktische Bequemlichkeit.

Ein Highlight ist der angrenzende Wintergarten, der Zugang zur sonnigen Terrasse bietet und damit den perfekten Platz für entspannte Nachmittage und gesellige Stunden darstellt. Der Wintergarten sollte allerdings erneuert werden, um modernsten Ansprüchen gerecht zu werden.

Die Vollunterkellerung gewährleistet reichlich Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Lagerung oder als Hobbyraum.

Das Grundstück umfasst großzügige 633 m² und ist als sonniges Eckgrundstück mit Südwest-Ausrichtung angelegt. Die weitläufige Fläche bietet Gartenliebhabern viele Möglichkeiten zur Gestaltung und ist ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die ruhige, familienfreundliche Wohngegend sorgt für eine entspannte Atmosphäre, während die Anbindung an das Umland optimal bleibt: Die Nähe zu Regensburg und Ingolstadt macht das Haus auch für Berufspendler interessant. Zudem besteht gemäß § 34c der Nachbarschaftsbebauung die Möglichkeit, das Gebäude bei Bedarf aufzustocken und somit die Wohnfläche zu erweitern.

Insgesamt bietet dieser Bungalow eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe, moderner Ausstattung und hohem Komfort. Er ist besonders für Paare oder Alleinstehende, deren Kinder bereits aus dem Haus sind, eine optimale Wahl. Mit der Möglichkeit zur Erweiterung und einem gepflegten Zustand ist die Immobilie eine lohnenswerte Investition für alle, die das Leben im Grünen in einer gehobenen Wohngegend genießen möchten.

Lage:

Siegenburg ist eine idyllischen Marktgemeinde im niederbayerischen Landkreis Kelheim und vereint ländliche Ruhe mit guter Anbindung und Infrastruktur. Die Gemeinde befindet sich etwa 70 km nördlich von München und 30 km südwestlich von Regensburg. Durch die nahe gelegene Autobahn A93 sind München und Regensburg in kurzer Fahrzeit erreichbar. Ein Bahnhof in Abensberg und regelmäßige Busverbindungen stellen den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sicher.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit einer freundlichen, sicheren Nachbarschaft und einer Bebauung aus Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Nahversorger, Bildungseinrichtungen sowie zahlreiche Grünflächen und Spielplätze. Die Nähe zur Natur und die gute Anbindung machen die Anzenbichlstraße zu einem attraktiven Wohnstandort, der sowohl Familien als auch Berufspendlern und Ruhesuchenden eine hohe Lebensqualität bietet.

In Siegenburg und der näheren Umgebung sind zahlreiche mittelständische Unternehmen ansässig. Die Nähe zu größeren Städten wie Regensburg und Ingolstadt verspricht eine Vielzahl an Arbeitsplätzen. Familien finden in Siegenburg eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für umfassendere Einkäufe und Freizeitangebote sind Abensberg und Regensburg schnell erreichbar. Die Region lädt mit ihren Natur- und Erholungsgebieten wie dem Siegenburger Wald und den Donau-Auen zu vielseitigen Freizeitaktivitäten ein.

Ausstattung:

- GEPFLEGTER BUNGALOW FÜR JUNG & ALT
- BAUJAHR 1990
- PELLETHEIZUNG
- SOLARTHERMIE
- 2-FACH VERGLASTE HOLZFENSTER
- GROßZÜGIGES BADEZIMMER MIT TAGESLICHT
- DUSCHE & BADEWANNE
- SEPERATES GÄSTE-WC
- EINBAUKÜCHE MIT ESSECKE UND MARKENGERÄTEN
- SONNIGES, GROßES ECKGRUNDSTÜCK

- VOLLUNTERKELLERT

- DOPPELGARAGE

- AUSBAUMÖGLICHKEIT NACH §34C NACHBARSCHAFTSBEBAUUNG

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: 0176 32867756

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.

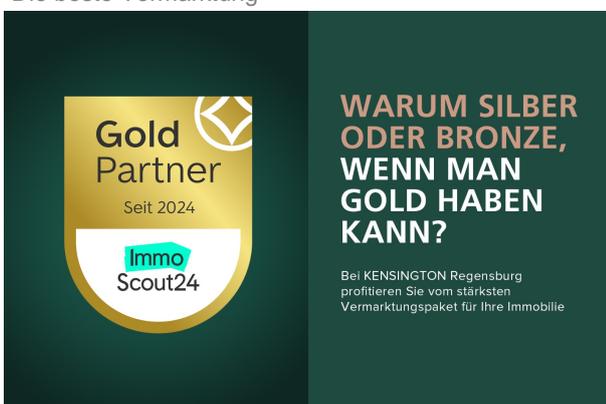
Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

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

Die beste Vermarktung



Haus mit Doppelgarage



Eingangsbereich



Einrichtungsbeispiel - Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wintergarten / Terrasse



Jetzt Tippgeber werden!

**JETZT
TIPPGEBER
WERDEN**

Vermitteln Sie uns Kunden
oder Verkäufer & sichern Sie sich
attraktive Tippgeberprämien!

Einrichtungsbeispiel - Schlafzimmer



Schlafzimmer



Einrichtungsbeispiel - Küche



Küche inkl. Essecke



Gepflegtes Badezimmer



Gepflegtes Badezimmer



Mehr Infos!



KENSINGTON
Finest Properties International