



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Großzügige 3-Zi.-Wohnung mit Balkon in Regensburg Kumpfmühl!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_938	<b>Stand vom:</b>	25.11.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Ort:</b>	93051 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	1	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2029-05-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1983
<b>Wertklasse:</b>	G	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDGAS_LEICHT	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	228.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Name:</b>	Julian Derra
<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b>	015115719772	<b>E-Mail:</b>	julian.derra@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen in dieser großzügigen Drei-Zimmer-Wohnung in Regensburg Kumpfmühl!

Mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Objekt in einem Wohn- und Geschäftshaus mit zwei Gewerbeeinheiten, erbaut im Jahr 1983, ein komfortables und zugleich behagliches Zuhause.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein praktischer Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

Am Ende des Flures geht es rechterhand in das innenliegende Badezimmer mit gemütlicher Badewanne und Waschmaschinenanschluss - ideal für den Alltag.

Gleich nebenan erwartet Sie das ca. 17 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer, ein Ort der Ruhe und Erholung, der genügend Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Durch seine offene Gestaltung wirkt dieser Raum besonders großzügig und einladend – perfekt, um hier gemütliche Abende mit der Familie zu verbringen oder Gäste zu empfangen. Ein Highlight ist der Zugang zum wunderschönen West-Balkon. Hier können Sie an sonnigen Abenden den Tag entspannt mit einem Glas Wein ausklingen lassen und die frische Luft genießen.

Zusätzlich steht Ihnen ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro oder Kinderzimmer eignet und Ihnen bei veränderten Lebensbedürfnissen maximale Flexibilität ermöglicht.

Die Küche ist funktional, gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine kleine Essecke – perfekt für den morgendlichen Kaffee oder ein schnelles Frühstück.

Das Gebäude wird durch eine moderne Gasheizung beheizt, die erst im Jahr 2020 erneuert wurde. Der Energieausweis reflektiert diese Heizungsmodernisierung nicht, sondern beruht noch auf der alten Heizungsanlage.

Diese charmante Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohlfühlen, sondern auch eine hervorragende Kapitalanlage in einer begehrten Stadtlage. Ob als solides Investment mit verlässlicher Rendite oder als zukünftiges eigenes Zuhause mit Charakter und Komfort – diese Immobilie in Regensburg bietet Ihnen alle Möglichkeiten.

**\*\*WEITERE INFORMATIONEN, BILDER UND DIE GRUNDRISSE ERHALTEN SIE AUF NACHFRAGE!\*\***

## Lage:

---

Die Wohnung liegt in der beliebten Augsburgers Straße im Regensburger Stadtteil Kumpfmühl, welcher durch eine hervorragende Infrastruktur und eine ideale Anbindung überzeugt. Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Augsburgers Straße selbst ist verkehrsgünstig gelegen und führt direkt ins Stadtzentrum. Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe gewährleisten eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Für Freizeit und Erholung stehen nahegelegene Grünflächen sowie der Wirtshausgarten Hubertushöhe zur Verfügung, der in wenigen Minuten zu erreichen ist. Der Stadtteil ist zudem familienfreundlich mit Kindertagesstätten und Schulen in der Umgebung.

Regensburg ist eine lebendige und geschichtsträchtige Stadt mit einer Mischung aus historischem Charme und moderner Urbanität. Die historische Altstadt, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot mit Museen, Theatern und Veranstaltungen. Die Stadt ist ein wirtschaftlich starkes Zentrum mit vielen großen Arbeitgebern und einem exzellenten Bildungsangebot. Der nahe gelegene Hauptbahnhof und die Autobahnanbindungen (A3 und A93) machen Regensburg zu einem verkehrstechnisch ausgezeichneten Standort mit kurzen Wegen in die Region und darüber hinaus. Die Donau, die Parks und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten gewährleisten eine hohe Lebensqualität und machen Regensburg zu einem der attraktivsten Wohnorte in Bayern.

## Ausstattung:

---

- ETAGENWOHNUNG IM ERSTEN OBERGESCHOSS MIT SONNIGEM WEST-BALKON
- HELLER WOHN- UND ESSBEREICH
- BAD MIT BADEWANNE UND WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- 2-FACH VERGLASTE HOLZFENSTER MIT MANUELLEN ROLLÄDEN
- EINBAUKÜCHE
- ERNEUERUNG DER HEIZUNGSANLAGE IM JAHR 2020 (GAS)

\*\*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:

Julian Derra - 0151 15719772

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

Nur das Beste für Sie!



Außenansicht



Staging Schlafzimmer



Staging Wohnzimmer



Staging Küche



Außenansicht Haus



Tippgeber werden

A person's hands holding a pen over a document, with a dark green overlay containing text.

**TIPPGEBER  
WERDEN**

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

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Weitere Informationen Regensburg

A view of a historic building with a tall spire, with a dark green overlay containing text.

**MEHR  
DAVON?**

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

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL