



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Hochwertiges Einfamilienhaus mit zahlreichen Highlights in idyllischer Lage



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_934	Stand vom:	06.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2015
Ort:	94315 Straubing	Verfügbar ab:	Ab sofort
Wohnfläche:	171,00 m ²	Grundstücksfläche:	350,00 m ²
Anzahl Zimmer:	5,0	Anzahl Schlafzimmer:	3,0
Anzahl Badezimmer:	2,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Anzahl Stellplätze:	1,0	Zustand:	Neuwertig

Preise:

Kaufpreis:	574.900,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2032-11-02
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2014
Wertklasse:	A+	Befuerung:	Luftwp
Primärer Energieträger:	LUFTWP	Endenergiebedarf:	29.74 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Blearta Hajzeraj	Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2
Ort:	Regensburg	Telefon:	+49 176 82178520
E-Mail:	blearta.hajzeraj@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Autobahn A:	5 km
--------------------	------

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem exklusiven Traumhaus direkt an der Donau!

Dieses moderne Einfamilienhaus, das im Jahr 2015 erbaut wurde, vereint höchsten Wohnkomfort mit einem durchdachten Raumkonzept auf zwei Etagen sowie in einem großzügig ausgebauten Keller. Mit einer Wohnfläche von 171,42 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 350 m² ist dieses Zuhause perfekt für Familien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit moderner Küche und ein Gäste-WC.

Die exklusive Einbauküche im Wert von 15.000 €, ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten von Bora und Siemens, lädt Sie zum Kochen und Genießen ein.

Im Obergeschoss befinden sich drei einladende Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Erholung und Rückzug bieten. Eines dieser Schlafzimmer verfügt über ein begehbare Ankleidezimmer. Das stilvolle Badezimmer mit Fenster ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort in Ihrem Alltag.

Der teilweise ausgebaute Keller bietet maximale Flexibilität und wird derzeit als Sport- und Sauna-Oase genutzt. Darüber hinaus verfügt er über zwei weitere Räume, die derzeit als praktischer Hauswirtschafts- und Stauraum dienen.

Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch das gesamte Haus. Das Treppenhaus, der Eingangsbereich sowie die Badezimmer- und Küchenbereiche sind mit Fliesen versehen, während der Wohn- und Essbereich sowie die Schlafzimmer mit warmen Holzböden ausgestattet sind, die eine gemütliche Atmosphäre schaffen.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Garten, der Platz für Kinder zum Spielen und Toben bietet. Die Terrasse an der Südwest-Seite lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen oder gesellige Abende mit Freunden zu genießen.

Die hochwertige Ausstattung, die energieeffiziente Zentralheizung (Luft-Wärme-Pumpe) und die PV-Anlage machen dieses Haus nicht nur zeitgemäß, sondern auch nachhaltig. Die Immobilie erfüllt den KfW-40-Standard, was zu niedrigen Energiekosten führt.

Erleben Sie selbst die Vorzüge dieser exklusiven Immobilie - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Traumhaus verzaubern!

--- WEITERE FOTOS, INFORMATIONEN & GRUNDRISSE ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ ---

Lage:

Die Otto-Hiendl-Straße in Straubing ist eine äußerst attraktive Wohnlage, die eine perfekte Balance zwischen Ruhe und urbanem Leben bietet. Die Straße liegt in unmittelbarer Nähe zur Alten Donau, was Bewohnern die Möglichkeit gibt, die Natur zu genießen und entspannte Spaziergänge entlang des Ufers zu unternehmen. Die Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Schulen und

Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe, was Familien mit Kindern eine ideale Wohnsituation bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe und den städtischen Bahnhöfen "Straubing" und "Straubing Ost" nur eine kurze Fahrt entfernt. Dies ermöglicht es den Bewohnern, bequem in die Innenstadt zu gelangen oder auch weiter entfernte Ziele problemlos zu erreichen. Die Autobahnauffahrten zur A3 sind ebenfalls schnell erreichbar, was Berufspendlern und Reisenden eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz bietet.

Insgesamt bringt die Lage ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld für Menschen jeden Alters mit. Die Kombination aus naturnaher Umgebung, guter Infrastruktur und einer ruhigen Wohngegend macht diesen Standort zu einem idealen Ort zum Leben und Wohlfühlen.

Ausstattung:

- WOHNFLÄCHE CA. 171 m² AUF 5 ZIMMER VERTEILT
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA. 350 m²
- KFW-40 STANDARD
- PV-ANLAGE 11,7 KILOWATT PEAK
- LUFT-WÄRME-PUMPE-ZENTRALHEIZUNG
- BODENTIEFE FENSTER
- 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- OFFENER WOHN-/ESSBEREICH
- LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- TAGESLICHTBADEZIMMER MIT BADWANNE UND WOHLFÜHL-REGENDUSCHE
- MODERNE EINBAUKÜCHE MIT SIEMENS- UND BORA-GERÄTEN
- BEGEHBARES ANKLEIDEZIMMER
- SAUNA
- FLIESEN IM TREPPENHAUS, IN DER KÜCHE UND IN DEN BADEZIMMERN
- GÄSTE- WC

- 1 GARAGENSTELLPLATZ

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 stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.
Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:
0176 82178520. Herzliche Grüße, Blearta Hajzeraj

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

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

Bilder

Für Sie nur das BESTE!



The advertisement features a dark green background. On the left is a gold shield-shaped logo with the text 'Gold Partner' and 'Seit 2024' above the 'Immo Scout24' logo. To the right, the text reads: 'WARUM SILBER ODER BRONZE, WENN MAN GOLD HABEN KANN?' followed by 'Bei KENSINGTON Regensburg profitieren Sie vom stärksten Vermarktungspaket für Ihre Immobilie'.

Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer



Wohn/Essbereich



Wohnzimmer



Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



Büro



Ankleide



Gästezimmer/Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Sauna



Erdgeschoss

Erdgeschoss



Weitere Infos im Exposé!

MEHR DAVON?

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

KENSINGTON
Finest Properties International