



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# **KENSINGTON - Exklusiv - Traumhafte Bauhausvilla, mit hochwertiger Ausstattung, Pool und Markenküche!**



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_920	<b>Datum:</b>	17.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Ort:</b>	93333 Neustadt an der Donau	<b>Wohnfläche:</b>	341,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	546,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	5,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	899.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2033-05-17
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2014
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	82.50 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Elegante Bauhausvilla mit mediterranem Flair und luxuriöser Ausstattung!

Wohnen mit der gesamten Familie, arbeiten direkt am Pool und in den eigenen Gewerbeflächen oder das Erdgeschoss als Einliegerwohnung nutzen!

Diese herausragende Familienvilla, erbaut im Jahr 2014, besticht bereits auf den ersten Blick durch ihre anspruchsvolle Architektur und erlesene Eleganz. Auf einem Grundstück von 546 m<sup>2</sup> gelegen, verbindet das Anwesen auf einer Wohnfläche von 341 m<sup>2</sup> modernsten Wohnkomfort mit einem mediterranen Lebensstil.

Die exklusive Poollandschaft, die den Garten zu einem idyllischen Rückzugsort macht, stellt das Highlight dieses einzigartigen Domizils dar.

Das Erdgeschoss der hochwertigen Immobilie besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und bietet auf insgesamt 78,5 m<sup>2</sup> erstklassigen Wohnkomfort sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seinen vier hellen Zimmern, die alle direkte Zugänge zum liebevoll gestalteten Garten bieten, ist es sowohl als Einliegerwohnung als auch als repräsentativer Firmensitz ideal geeignet.

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet und garantiert höchsten Komfort. Ein separates Gäste-WC rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Die beeindruckende Raumhöhe von bis zu 2,85 m unterstreicht das großzügige und lichtdurchflutete Ambiente.

Dank eines separaten Eingangs und eigener Zähler bietet das Erdgeschoss nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine hohe Flexibilität in der Nutzung – ob als privater Rückzugsort oder professioneller Arbeitsbereich.

Diese exklusive Einheit ist die perfekte Lösung für anspruchsvolle Wohn- oder Geschäftszwecke und überzeugt durch ihre elegante Gestaltung sowie den direkten Zugang zu einer grünen Oase im eigenen Garten.

Das Haus erstreckt sich über den großzügigen Eingangsbereich mit Zugang zur Garage im Erdgeschoss und führt über eine offene Treppe in das erste Obergeschoss. Der repräsentative Wohnbereich im ersten Obergeschoss beeindruckt mit einer offenen Koch-, Ess- und Wohnlandschaft, die durch bodentiefe Fenster mit Tageslicht durchflutet wird.

Die exklusive Eggermann-Küche, ausgestattet mit hochwertigen Gaggenau-Geräten und einem Bora-Kochfeld, ist ein Paradies für passionierte Hobbyköche. Auch Weinliebhaber kommen auf Ihre Kosten, mit dem eigenen Weinkühlschrank in der Küche.

Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über eine begehbare Ankleide sowie ein angrenzendes Master-Bad, das mit einer großen Dusche, einer Badewanne, WC und Doppelwaschtisch keine Wünsche offenlässt.

Ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum runden das Angebot ab. Von der Wohnlandschaft und dem Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Dachterrasse, die einen idyllischen Ausblick ins Grüne bietet.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Kinderzimmer und ein liebevoll gestaltetes Kinderbad mit Dusche, WC und Waschtisch.

Die eigene Dachterrasse für die Kinder bietet einen Ort zum Spielen und Entspannen.

Der Garten, mit Natursteinpflaster und mediterraner Bepflanzung gestaltet, ist eine wahre Oase der Ruhe. Pool, Outdoor Kitchen und Freisitz laden sowohl zu sportlichen Aktivitäten als auch zu entspannten Stunden ein.

Ein Gartenhaus beherbergt die Technik des Pools und bietet zusätzlichen Stauraum.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine geräumige Doppelgarage zur Verfügung, die Platz für Autos, Motorräder, Fahrräder und Co. bietet. Elektrische Garagentore sorgen hier für maximalen Komfort. Eine Photovoltaikanlage kann problemlos nachgerüstet werden, um das Haus noch nachhaltiger und energieeffizienter zu gestalten.

## Lage:

---

Neustadt an der Donau liegt im Herzen Bayerns, in der malerischen Region Niederbayern. Die Stadt ist ein bedeutender Bestandteil des Landkreises Kelheim und bietet eine hervorragende Anbindung an größere Städte und zentrale Verkehrsknotenpunkte. Die Lage an der Donau verleiht der Stadt nicht nur einen hohen landschaftlichen Reiz, sondern auch eine strategische Bedeutung. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Städte Ingolstadt (ca. 30 km westlich) und Regensburg (ca. 50 km nordöstlich), die über die Bundesstraßen B16 und B299 sowie die Autobahnen A93 und A9 schnell erreichbar sind.

Neustadt an der Donau profitiert von einer robusten Wirtschaftsstruktur, die durch die Nähe zu bedeutenden Industrie- und Technologiestandorten geprägt ist. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Audi-Werk in Ingolstadt, das zahlreiche Arbeitsplätze bietet und eine hohe Wirtschaftskraft ausstrahlt. Die Region zeichnet sich zudem durch eine vielfältige Infrastruktur aus, die neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten auch ein breites Angebot an Bildungseinrichtungen und medizinischer Versorgung umfasst.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend von Neustadt an der Donau. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Wohnanlagen, die ein harmonisches und familienfreundliches Umfeld schaffen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den historischen Stadtkern, der mit seinen charmanten Gassen und dem Marktplatz zum Verweilen einlädt. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés und Restaurants, die die bayerische Lebensart widerspiegeln. Auch kulturell hat Neustadt einiges zu bieten: Neben dem Stadtmuseum und der Stadtbibliothek gibt es regelmäßig Veranstaltungen und Feste, die das Gemeinschaftsgefühl stärken.

Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu Kindergärten und Schulen ein großer Vorteil. Die Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie das örtliche Schwimmbad, Sportvereine und die idyllischen Wander- und Radwege entlang der Donau bieten eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar. Der Bahnhof Neustadt (Donau) bietet regelmäßige Verbindungen nach Ingolstadt und Regensburg, sodass auch Pendler von der optimalen Lage profitieren. Zudem sorgt

ein gut ausgebautes Busnetz für eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt und der umliegenden Gemeinden.

## **Ausstattung:**

---

- EINMALIG BAUHAUSVILLA AUF 341 QM WOHNFLÄCHE
- MEDITERRANER LIFESTYLE - LEBEN WIE AUF MALLORCA MITTEN IN DEUTSCHLAND
- PLATZ FÜR DIE GESAMTE FAMILIE INKL. EIGENER BÜROFLÄCHEN IM HAUS
- MASSIVBAUWEISE MIT HOCHWERTIGEN BAUMATERIALIEN UND 20 CM DÄMMUNG
- NIEDRIGENERGIEHAUS AUF EINEM 546 QM GROßEN GRUNDSTÜCK
- 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFF-ALUFENSTER MIT ISOLIERVERGLASUNG
- RAFFSTORE-AUßENJALOUSIEN
- PV-ANLAGEN VORRICHTUNG VORHANDEN
- ÜBERDURCHSCHNITTLICHE RAUMHÖHE VON BIS ZU 2,85 M
- FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN / GASTHERME VON MARKENHERSTELLER BUDERUS
- LED SPOTS UND LUXURIÖSE LAMPEN IM GESAMTEN GEBÄUDE
- LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- EDLER EINGANGSBEREICH MIT ZUGANG ZUR GARAGE
- INSGESAMT 8 ZIMMER DAVON 7 SCHLAFZIMMER
- MASTER BEDROOM ENSUITE INKL. ANKLEIDEZIMMER
- KINDERBEREICH IM 2.OG INKL. BADEZIMMER
- EGGERSMANN KÜCHE MIT MARKENGERÄTEN VON GAGGENAU UND BORA
- WEINKÜHLSCHRANK UND GROßZÜGIGE THEKE
- EINLIEGERWOHNUNG ODER GEWERBENUTZUNG IM ERDGESCHOSS
- 3 BADEZIMMER MIT LUXUS-MARKEN WIE HANSA, BLANKO AMATUREN, VILLEROY & BOCH

- BADEWANNE UND BODENTIEFE-DUSCHE
- TRAVERTIN FLIESEN & JURA MAMOR BÖDEN
- 3 DACTERRASSEN MIT VERSCHIEDENEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN (SAUNA, WIRLPOOL)
- OUTDOOR KITCHEN INKL. ÜBERDACHTEM FREISITZ
- BEHEIZTER AUßENPOOL MIT WÄRMEPUMPE
- GARTENHAUS MIT MÖGLICHKEIT ZUR SAUNANUTZUNG
- ÜBERDURCHSCHNITTLICHE DOPPELGARAGE MIT ELEKTRISCHEN SCHWINGTOREN
- STELLPLÄTZE VOR DEM HAUS

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

## Bilder

Südseite mit Pool & Garten



kensington\_neustadt-1-4



Großzügiger Eingangsbereich



Wohn- Küchen- & Essbereich



Eggersmann Küche



Lichtdurchfluteter Wohnbereich



Terrasse im 1. OG



Gäste-Toilette



Elternschlafzimmer



angrenzendes Ankleidezimmer



Bad en Suite



Flur 2. OG





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Whirlpool



Weitere\_Informationen\_Regensburg(1)

