



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - RESERVIERT - Erstbezug nach Kernsanierung - Modernes RMH mit schönem Garten!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_912	<b>Datum:</b>	18.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Ort:</b>	93057 Regensburg / Wutzlhofen	<b>Verfügbar ab:</b>	Ab Sofort
<b>Wohnfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	579.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-07-12
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1958
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Endenergiebedarf:</b>	72.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Regensburg	<b>Name:</b>	Matthias Schmid
<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b>	+49 157 54094597	<b>E-Mail:</b>	matthias.schmid@kensington-international.com
<b>www:</b>	<a href="https://kensington-regensburg.de">https://kensington-regensburg.de</a>		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Zum Verkauf steht ein vollständig kernsaniertes Reihenmittelhaus in einer erstklassigen Lage des Regensburger Stadtteils Wutzlhofen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt nach umfangreichen Renovierungsarbeiten modernen und komfortablen Wohnraum. Die hochwertige Ausstattung und die attraktive Lage machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolles Wohnen.

Da wichtige Bestandteile wie zum Beispiel die Heizung, die Elektrik, alle Leitungen und auch der Vollwärmeschutz professionell saniert wurden, kann dieses Haus ohne weitere Arbeiten und Stress bezogen werden.

Das Haus ist unterkellert und verfügt über einen Hauswirtschaftsraum und einen geräumigen Hobbyraum mit Zugang zum Garten.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Eingang ein Kinderzimmer oder Gästezimmer sowie der offene Wohn- und Essbereich. Durch die Terrassentür gelangen Sie in den schönen Garten mit Südausrichtung, wo Sie ruhige und sonnige Stunden genießen können.

Das erste Obergeschoss umfasst ein kleines Büro, ein Badezimmer, ein Kinderzimmer mit Balkon und ein begehbare Ankleidezimmer.

Im neu ausgebauten Dachgeschoss befindet sich das geräumige Elternschlafzimmer mit gemütlicher Leseecke. Dank der neu errichteten Dachgaube ist der Raum angenehm hell.

Der Garten und die Terrasse des Hauses werden aktuell noch erneuert. Nach Fertigstellung der Arbeiten findet eine Endreinigung des Hauses statt.

Weitere Details zur umfangreichen Kernsanierung finden Sie in der Ausstattungsbeschreibung.

Kontaktieren Sie uns gerne für eine Besichtigung!

## Lage:

---

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend im Regensburger Stadtteil Wutzlhofen, der besonders familienfreundlich ist und kaum Wünsche offen lässt.

Alles, was man im Alltag benötigt, ist in wenigen Gehminuten erreichbar: Einkaufsmöglichkeiten, ein Supermarkt, eine Bank, Restaurants und Parks. Auch ein Kindergarten, Ärzte und eine Schule sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Gewerbepark, das Donau-Einkaufszentrum und das ALEX-Center sind ebenfalls nicht weit entfernt.

Die Gegend bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass alle anderen Stadtteile sowie die umliegenden Orte rund um Regensburg schnell und bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen sind. Die Nähe zur B15, B8

und A93 sorgt zudem für eine ausgezeichnete überregionale Infrastruktur.

Regensburg, eine UNESCO-Weltkulturerbe-Stadt mit etwa 154.000 Einwohnern, ist die viertgrößte Stadt Bayerns. Im bundesweiten Vergleich rangiert Regensburg seit 2004 kontinuierlich unter den Top 10 in den Bereichen Dynamik und Stärke bei Demografie, Wohlstand, Arbeitsmarkt, Wettbewerbsfähigkeit und Innovation.

Die Flughäfen München und Nürnberg sind in etwa einer Stunde erreichbar. Zahlreiche international tätige Großunternehmen wie BMW, Siemens, Continental und die Krones AG haben sich in Regensburg und der näheren Umgebung niedergelassen.

## **Ausstattung:**

---

- HERVORRAGENDE LAGE MIT GUTER INFRASTRUKTUR

- VOLL AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

- ZWEI KINDERZIMMER MÖGLICH

- GEMÜTLICHES HOME-OFFICE

- LESEECKE IM DACHGESCHOSS

- ANKLEIDEZIMMER

- SÜDBALKON

- SCHÖNER GARTEN MIT SÜDAUSRICHTUNG

- OFFENER WOHN-ESSBEREICH

- GEGENSPRECHANLAGE

- HAUSWIRTSCHAFTSRAUM IM KELLER

UMFANGREICHE KERNSANIERUNG DES GESAMTEN OBJEKTES:

- NEUE TÜREN (INNEN + EINGANGSTÜRE)

- NEUER VOLLWÄRMESCHUTZ DER AUSSENFASADE

- NEUER VINYL-PARKETT BODEN IM GESAMTEN HAUS (INKL. TRITTSCHALLDÄMMUNG)

- ALLE WÄNDE UND DECKEN NEU VERPUTZT UND GESTRICHEN

- NEUE HEIZUNGSTECHNIK (LUFT-LUFT-WÄRMEPUMPE)
- NEUE SANITÄRTECHNIK INKL. ERNEUERUNG ALLER ROHRE UND LEITUNGEN
- DACH NEU ISOLIERT UND GEDÄMMT
- NEU AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS INKL. DACHGAUBE
- LEERROHRE FÜR ZUKÜNFTIGE PV-ANLAGE AUF DACH VORHANDEN
- ALLE LEITUNGEN DER ELEKTRIK NEU INKL. NEUER ERDUNG
- NEUER SICHERUNGSKASTEN
- ZÄHLERKASTEN ERNEUERT
- NEUE STECKDOSEN UND SCHALTER
- DOPPELVERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER (TEILWEISE ERNEUERT)
- NEUE ELEKTRISCHE ROLLOS
- NEUE TERRASSE IM GARTEN

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständiger Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

+49 15754094597. Herzliche Grüße, Matthias Schmid

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

## Bilder

Wohn- und Essbereich Staging



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich Staging



Wohn- und Essbereich





Kinderzimmer EG Staging



Kinderzimmer EG



Büro Staging



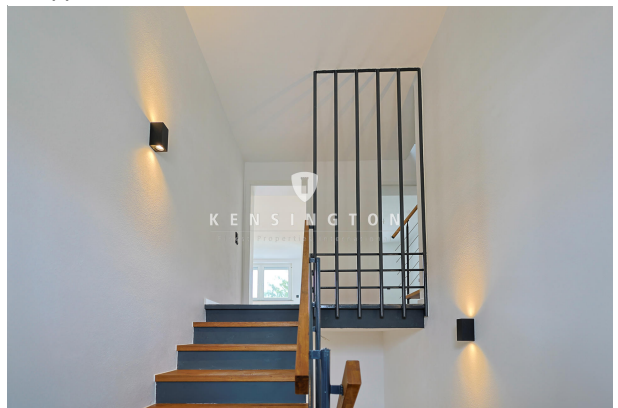
Büro



Badezimmer



Treppenhaus



Kinderzimmer OG Staging



Kinderzimmer OG



Ankleide Staging



Ankleide



Elternschlafzimmer Staging



Elternschlafzimmer





Elternschlafzimmer



Weitere\_Informationen\_Regensburg(1)



**MEHR  
DAVON?**

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

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International