



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Verkauft: Das besondere Einfamilienhaus in Weltenburg, mit wunderbarem Weitblick!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_909	<b>Datum:</b>	15.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Ort:</b>	93309 Kelheim / Weltenburg	<b>Wohnfläche:</b>	267,43 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	1.340,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	989.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-07-16
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2015
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Endenergiebedarf:</b>	94.70 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:

---

Das zweistöckige, liebevoll sanierte Haus aus dem Jahr 1975 ist eine außergewöhnliche Immobilie, die mit viel Liebe zum Detail renoviert wurde (Fertigstellung 2019/2020) und höchste Ansprüche an modernes Wohnen erfüllt. Ästhetik und Funktionalität gehen hier Hand in Hand. Hochwertige Materialien und Markenprodukte garantieren eine erstklassige Ausstattung.

Das Haus verfügt über sechs geräumige Zimmer, zwei große, ansprechend eingerichtete Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Die geschmackvolle Treppe und der toll angelegte Vorgarten führen in das Untergeschoss, das auch als Einliegerwohnung genutzt werden kann. Mit neuer Holzdeckenverkleidung vor der Haustür, einem eigenen Eingang sowie einem privaten Gartenbereich bleiben keine Wünsche offen. Die derzeitige Eigentümerin hat diesen Bereich als Ferienwohnung vermietet, die sogar vom Deutschen Tourismusverband als 5-Sterne-Unterkunft ausgezeichnet wurde.

Im Untergeschoss befinden sich insgesamt drei Zimmer auf etwa 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ferienwohnung umfasst zwei geräumige Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, eine Süd-Terrasse mit Pavillon und ein komfortables Bad. Ebenfalls erreichbar ist der private Bürobereich, der direkt in das Erdgeschoss der Hauptwohnung führt.

Im Erdgeschoss erwarten Sie etwa 151 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf drei Zimmer. Hier finden Sie ein separates Gäste-WC mit Tageslicht, einen weitläufigen Schlafbereich mit Bad en Suite, begehbare Dusche, WC und Doppelwaschbecken sowie ein Kinder-/Gästezimmer. Der elegante Flurbereich verbindet alle Räume harmonisch miteinander. Ein Hauswirtschaftsraum mit viel Platz und einem Apothekerschrank dient als Abstellkammer und Stauraum.

Der großzügige, offene Wohn-/Essbereich bietet atemberaubende Weitblicke, eine tolle Couch-Ecke und einen wohligen wärmenden Oranier-Holzofen für höchsten Komfort.

Das Herzstück des Hauses ist die exquisite Küche mit übergroßem Ceranfeld, eingebautem Kaffeefullautomaten, Dampfgarer, Wärmeschublade, Kühlschrank und großer Arbeitsfläche. Die Kochinsel mit Granit Black Comic ist ein Highlight der Küche. Vom Wohn-Essbereich gelangen Sie auf die überdachte Süd-West-Terrasse mit Natursteintepich. Alle Räume sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und große Fenster sorgen für viel Helligkeit und schöne Aussichten.

Das Haus kann entweder als Mehrgenerationenhaus oder als Ferienwohnung genutzt werden. Ein separater Zugang zur Wohnung gewährleistet Privatsphäre.

Das Dachgeschoss bietet zahlreiche Möglichkeiten für Hobbys, wie eine "man cave" oder einen Yoga-Raum. Es besteht die Möglichkeit, den Raum durch Entfernen einer Trockenbauwand zu vergrößern. Elektroinstallation ist bereits vorhanden.

Der uneinsehbare Garten mit verschiedenen Designobjekten bietet sonnige und schattige Plätze auf allen Seiten des Hauses. Im Süden des Grundstücks befindet sich eine ruhige Anliegerstraße, im Norden grenzt es an Wald und Wiesen. Das Hanggrundstück bietet ein Gartenhäuschen und viel Platz für Pflanzen und Obstbäume. Outdooraktivitäten können direkt am Grundstück begonnen werden, das Kloster Weltenburg und der Donaudurchbruch sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Das Anwesen verfügt über eine Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor und Fenster zur Belüftung. Ein besonderer Spot auf dem Garagendach ermöglicht es, den Sonnenuntergang zu genießen. Zwei weitere Außenstellplätze gehören zum Grundstück. Die Eigentümerin möchte sämtliche Einrichtungsmöbel nach Rücksprache übergeben, da sie optimal zum Haus passen. Eine Liste und Preisvorstellungen liegen vor.

\*\*\* Weitere wichtige Informationen, was die Sanierung der Immobilie in den Jahren 2015-2020 umfasst finden Sie in unserem ausführlichen Exposé.\*\*\*

## Lage:

---

Die angebotene Immobilie liegt im malerischen Ortsteil Weltenburg, der zur Stadt Kelheim gehört. Kelheim selbst besteht aus insgesamt neun Ortsteilen. Diese umfassen Kelheimwinzer, Herrnsaal, Kapfelberg, Lohstadt, Gundelshausen, Staubing, Stausacker, Thaldorf und Weltenburg mit 518 Einwohnern (Stand 2009). Zusammen mit diesen Ortsteilen zählt Kelheim etwa 17.000 Einwohner.

Kelheim besticht durch seine landschaftlich reizvolle Lage am Ausläufer der Jurahöhen. Ein besonderes Highlight der Region ist der Donaudurchbruch, der zusammen mit der Befreiungshalle und dem Kloster Weltenburg jährlich über 500.000 Besucher anzieht. Diese Sehenswürdigkeiten sind nicht nur touristische Anziehungspunkte, sondern tragen auch zur hohen Lebensqualität der Einwohner bei. Ein gut ausgebautes Radwanderwegenetz entlang des Main-Donau-Kanals und der Donauradweg erhöhen die Attraktivität der Region zusätzlich.

Das Naturschutzgebiet „Weltenburger Enge“ mit dem beeindruckenden Donaudurchbruch ist eines der schönsten Ausflugsziele im Altmühltal und wurde im Jahr 2020 als „Erstes Nationales Naturmonument Bayerns“ ausgezeichnet. Diese schützenswerte Naturlandschaft lässt sich wunderbar bei einer Schifffahrt zum Kloster Weltenburg, einer Wanderung oder einer Radtour erkunden. Besonders beliebt sind die traditionellen Fischerboote, die Zillen, die Wanderer und Radfahrer entspannt über die Donau setzen. Von Ihrem neuen Zuhause aus erreichen Sie das Kloster Weltenburg sogar fußläufig in nur wenigen Minuten.

Das Freizeit-, Kultur- und Sportangebot in Kelheim ist vielfältig. Zahlreiche Veranstaltungen sorgen für Abwechslung und bieten den Einwohnern und Besuchern gleichermaßen Unterhaltung. Die Bürger engagieren sich in zahlreichen Vereinen, was das Gemeinschaftsgefühl stärkt. Ein wichtiger Aspekt für die Bewohner ist auch das umfangreiche Bildungsangebot. Von der frühkindlichen Betreuung bis hin zu Weiterbildungskursen für Erwachsene gibt es ein umfassendes Konzept. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind gut erreichbar. Die nächsten Schulen befinden sich in einem Radius von etwa 6 bis 8 Kilometern, während der nächste Kindergarten nur 5 Kilometer entfernt ist. Die Bushaltestelle, Weltenburg Pater-Josef-Str./Abzw. Triftstr., ist in nur 6 Minuten zu Fuß vom Haus erreichbar.

Kelheim verfügt zudem über eine ausgezeichnete medizinische Versorgung. Neben niedergelassenen Ärzten gibt es das Caritas-Krankenhaus und ein Zentrum für Tiermedizin. Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls vor Ort vorhanden. Das Kelheimer Einkaufszentrum, Edeka, Lidl, Rewe, Apotheken, Bäcker und Metzger sind in etwa 10 Autominuten erreichbar. In Weltenburg gibt es zusätzlich noch regionale und frische Produkte, die direkt vor Ort erhältlich sind. Ein besonderes Highlight sind die Bio-Eier und frisch geschlachteten Bio-Hühner, die regelmäßig verfügbar sind. Für Liebhaber von frisch gebackenem Brot und Semmeln kommt einmal wöchentlich ein Bäckerwagen aus Herrnsaal, der wunderbare Backwaren liefert.



Die Umgebung der Immobilie bietet zudem eine gute gastronomische Infrastruktur. In der Nähe befinden sich der Klostergasthof und die Klosterschenke Weltenburg. Weitere Restaurants, Cafés, Eisdielen und Biergärten finden Sie in den umliegenden Ortsteilen wie Stausacker, Kelheim, Essing, Riedenburg und entlang der Altmühl.

Die Verkehrsanbindung der Immobilie ist ebenfalls hervorragend. Regensburg erreichen Sie über die B16 in ca. 32 Minuten, München über die A93/A9 in etwa 1 Stunde und Ingolstadt über die B16a in ca. 43 Minuten. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich etwa 11 Kilometer entfernt in Saal an der Donau. Eine Schiffsanlegestelle gibt es im benachbarten Kelheim.

Wichtige Zusatzinfo: Das Haus befindet sich nicht im Hochwassergebiet, siehe Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten in Deutschland (Status aktuell).

## **Ausstattung:**

---

- WUNDERBARES EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG, ÄSTHETIK UND FUNKTIONALITÄT VEREINT
- HOCHWERTIGE MATERIALIEN UND MARKENPRODUKTE FÜR ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG
- ZWEISTÖCKIGES & LIEBEVOLL SANIERTES HAUS (1975, RENOVIERT 2015-2020)
- MEHRGENERATIONENHAUS ODER FERIENVERMIETUNG MÖGLICH
- FERIENWOHNUNG VOM DEUTSCHEN TOURISMUSVERBAND ALS 5-STERNE-UNTERKUNFT AUSGEZEICHNET
- WEITLÄUFIGES HANGGRUNDSTÜCK MIT VIELFÄLTIGEN PFLANZEN, BLUMEN, OBSTBÄUMEN & WEITBLICK MIT EINER GRÖÖE VON 1.340 QM
- 6 ZIMMER AUF 2 ETAGEN VERTEILT (UG & EG)
- DACHGESCHOSS/SPEICHER MIT VIEL STAURAUUM ODER FÜR HOBBYS GEEIGNET (DERZEIT OHNE HEIZUNG UND NUTZUNGSÄNDERUNG)
- ZWEI GROÖE BADEZIMMER (UG & EG), SEPARATES GÄSTE-WC (EG)
- 3 TERRASSEN WUNDERBAR ARRANGIERT, MIT SONNIGEN UND SCHATTIGEN PLÄTZEN
- ÖL-ZENTRALHEIZUNG MIT EINER NEUEN BRENNWERTTHERME VON 2015
- 2017: ERNEUERUNG DER WASSERLEITUNGEN UND INSTALLATION NEUER ELEKTROLEITUNGEN
- 2017: HAUS NEU VERPUTZT, ISOLIERUNG UND NEUANSTRICH DER FASSADE
- 2017: EINBAU VON KUNSTSTOFFFENSTERN MIT 2-FACH-VERGLASUNG & AQUA-STOP,

INSEKTENSCHUTZ/FLIEGENGITTERN SOWIE WÄRME- UND SCHALLGEDÄMMTEN AUßENROLLOS

- 2017: ANTHRAZITGRAUE AUßENROLLLÄDEN (ALUMINIMUM-EINSCHUBROLLOPANZER)

- 2017: KOMPLETTE ENTFERNUNG UND NEUVERLEGUNG DES ESTRICHS, SCHWIMMENDER HEIZESTRICH INKL. WÄRMEDÄMMSCHICHT

- 2017: GROßFORMATIGE, HELLE FLIESEN IN NATURSTEINOPTIK (70 x 70 cm)

- 2017: INSTALLATION NEUER HEIZKÖRPER UND WARMWASSER-FUßBODENHEIZUNG IM ERDGESCHOSS, ELEKTRISCHE HEIZUNG IM BAD (UG)

- 2017: INSTALLATION EINER JUDO-ENTHÄRTUNGSANLAGE

- 2017: GERÄUMIGE BODENTIEFE DUSCHE IM UG MIT GLASWAND

- 2017: GARTENANLAGE (FA. KIERMEIER) MIT DESIGNOBJEKTEN UND KLEINER WASSEROASE MIT SANDFILTERANLAGE AUF DER SÜDSEITE

- 2019: GESAMTE ERNEUERUNG DER DACHKONSTRUKTION + ISOLIERUNG UND NEUEINDECKUNG DES DACHSTUHLS AUS ERLUS REFORMPFANNE MIT 60 MM HOLZFASERUNTERDECKPLATTE ALS WASSERFÜHRENDE EBENE, SCHALUNG UND DÄMMUNG

- 2019/2020: AUßENKAMIN UND ORANIER-HOLZOFEN IM WOHNBEREICH (EG)

- EXQUISITER KÜCHENBEREICH MIT EINER NOLTE-EINBAUKÜCHE, SÄMTLICHEN MIELE- UND NEFF-ELEKTROGERÄTEN (NEUER MIELE-OFEN 2024) UND EINZIGARTIGER NATURSTEIN-KOCHINSEL (EG)

- SEPARATER HAUSWIRTSCHAFTS- BZW. ABSTELLRAUM IM EG MIT VIELEN MÖGLICHKEITEN ZUR AUFBEWAHRUNG, EINEM APOTHEKERSCHRANK, WASCHMASCHINEN- UND TROCKNERANSCHLUSS

- GERÄUMIGE KÜCHE MIT ZUGANG ZUR TERRASSE (UG), TECHNIKRAUM MIT WASCHMASCHINE UND CO.

- ANGEBOT ZUR ÜBERNAHME VON EINRICHTUNGSMÖBELN (NACH RÜCKSPRACHE MIT DER EIGENTÜMERIN, ÜBERSICHT UND KOSTEN VORHANDEN)

- EINRICHTUNG EINES ÜBERWACHUNGSSYSTEMS MIT INSGESAMT FÜNF KAMERAS, DAVON VIER IM AUßENBEREICH UND EINE IM WOHNBEREICH (EG)

- NEUER NATURSTEINTEPPICH AUF DER SÜD-WEST-TERRASSE, IM TREPPEN- UND IM WEGEBEREICH

- DOPPELGARAGE MIT ELEKTRISCHEM TOR SOWIE 2 WEITERE AUßENSTELLPLÄTZE

- GESCHMACKVOLLE NEUVERKLEIDUNG DER BETONGRUNDSTÜCKSMAUER

- RUHIGE, HOCHWERTIGE LAGE, GRENZEND AN WALD UND WIESEN

## 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 stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter den Telefonnummern:

Annemarie Matura - 0176 64976671

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 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

---

Schönes Weltenburg!



Neuwertig & modern!



Grün, grüner, Ihr Garten!



Separater Eingang



Luftiger Schlafbereich EG



Mit Bad en Suite!



Fabelhafte Dusche!



Ein Weitblick wie gemalt!





Stilvoll & funktional!



Couch-Ecke mit Holzofen!



Treppenaufgang ins DG



Aktueller Bürobereich



Ausgezeichneter Blick



Eigene Küche im UG





Zugang zur Süd-Terrasse



Tolles Badezimmer!



Vogelperspektive Grundstück



Freundlich & geräumig!



Neu verkleidet!



Mehr Infos nur bei uns!



**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL



Jetzt Tippgeber werden!



**TIPPGEBER  
WERDEN**

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

**KENSINGTON**  
Finest Properties International