



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Eleganz trifft Moderne! Hochwertiges Einfamilienhaus mit vielen Highlights!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_901	<b>Datum:</b>	17.09.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Ort:</b>	94315 Straubing	<b>Verfügbar ab:</b>	Ab sofort
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	350,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	599.900,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-11-02
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2014
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeurung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Endenergiebedarf:</b>	29.74 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

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

## Infrastruktur:

---

<b>Autobahn A:</b>	5 km
--------------------	------

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem exklusiven Traumhaus direkt an der Donau!

Dieses moderne Einfamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von 171,42 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2015 erbaut und bietet höchsten Wohnkomfort auf zwei Etagen sowie in einem gut ausgebauten Keller.

Das Erdgeschoss besticht durch einen offenen Wohn-/Essbereich mit moderner Küche inklusive hochwertigen Markengeräten und ein Gäste-WC.

Die Einbauküche im Wert von 15.000 € mit Bora- und Siemens-Geräten lädt zum Kochen und Genießen ein, während bodentiefe Fenster für eine lichtdurchflutete und freundliche Atmosphäre sorgen.

Mit insgesamt 5 Zimmern ist ausreichend Platz für die ganze Familie vorhanden.

Im Obergeschoss erwarten Sie 3 gemütliche Schlafzimmer sowie ein stilvolles Badezimmer, wobei eines der Schlafzimmer mit einem begehbaren Ankleidezimmer ausgestattet ist.

Das Badezimmer mit Fenster verfügt über eine Badewanne und eine Dusche. Das Treppenhaus, der Eingangsbereich, die Keller- sowie die Badezimmer- und Küchenbereiche sind mit stilvollen Fliesen versehen. Der Wohn- und Essbereich sowie die Schlafzimmer sind mit schönen Holzböden ausgestattet.

Der wohnlich ausgebaute Keller verfügt über 4 Räume, darunter befindet sich eine schöne Sauna, die den Bewohnern eine entspannende und erholsame Atmosphäre bietet. Außerdem ist der Keller mit einem praktischen Hauswirtschaftsraum ausgestattet.

Zusätzlich verfügt das Haus über einen großzügigen Garten, ideal für Kinder zum Spielen und Toben. Die Terrasse an der Südwest-Seite lädt zum Entspannen und Sonnenbaden ein.

Die hochwertige Ausstattung, die energieeffiziente Zentralheizung (Luft-Wärme-Pumpe) und die PV-Anlage im Wert von 10.000 € 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 dieses exklusiven Anwesens - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Traumhaus verzaubern!

--- WEITERE FOTOS, INFORMATIONEN & GRUNDRISSSE 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 m<sup>2</sup> AUF 5 ZIMMER VERTEILT
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE CA. 350 m<sup>2</sup>
- KFW-40 STANDARD
- 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- OFFENER WOHN-/ESSBEREICH
- BODENTIEFE FENSTER
- LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- TAGESLICHTBADEZIMMER MIT BADWANNE UND WOHLFÜHL-REGENDUSCHE
- MODERNE EINBAUKÜCHE MIT SIEMENS- UND BORA-GERÄTEN
- LUFT-WÄRME-PUMPE-ZENTRALHEIZUNG
- BEGEHBARES ANKLEIDEZIMMER
- SAUNA
- FLIESEN IM TREPPENHAUS, IN DER KÜCHE UND IN DEN BADEZIMMERN
- GÄSTE- WC
- PV-ANLAGE 11,7 KILOWATT PEAK

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

## Bilder

---

Wohn/Essbereich



Wohn/Essbereich





Küche mit Markengeräten



Markenküche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer



Badezimmer



Sauna

