



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv: Perfekt für Pärchen! Von Jung bis Alt! Aufzug, 2-TG-Plätze, 4-Zi. Einzug asap!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_900	<b>Datum:</b>	02.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Ort:</b>	93053 Regensburg	<b>Wohnfläche:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Neuwertig

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	599.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2028-10-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2018
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befeuerung:</b>	Fernwärme
<b>Primärer Energieträger:</b>	FERN	<b>Endenergiebedarf:</b>	59.30 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Annemarie Matura	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	017664976671
<b>E-Mail:</b>	annemarie.matura@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Die 4-Zimmer-Wohnung in "THE N.E.W." in Regensburg bietet eine Wohnfläche von ca. 117 m<sup>2</sup> (102 m<sup>2</sup> Wohnraum) und ist ein Musterbeispiel moderner Architektur sowie raffinierter Raumgestaltung.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der den Ton für das stilvolle Wohnambiente setzt. Der geräumige Wohn- und Essbereich ist ein wahrer Blickfang, dank bodentiefer Fenster und vier Oberlichtfenstern, die für eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung sorgen. Die ca. 29 m<sup>2</sup> große Süd-West-Loggia, erreichbar von allen Zimmern, bietet eine einzigartige Aussicht. Diese großartige Außenfläche lädt dazu ein, sie ganz nach Ihrem Geschmack zu gestalten und zu einem persönlichen Paradies zu machen.

Die modern gestaltete Küche mit einer eleganten Kochinsel ist nicht nur funktional, sondern auch ein optischer Hingucker. Sie bietet ausreichend Raum für kulinarische Kreationen und fügt sich auch harmonisch in das Gesamtbild des Wohnraums ein.

Jedes der drei zusätzlichen Zimmer mit einer Größe zwischen 14 und 16 m<sup>2</sup> ist sorgfältig gestaltet, um als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer zu dienen, und bietet so Flexibilität für jede Lebenssituation. Die Wohnung ist ideal für Familien, Berufstätige und Senioren, da sie mit einem angenehmen Wohnklima in einer lebendigen Umgebung aufwartet. Die Größen der Räume sind optimal aufgeteilt, um eine harmonische Balance zwischen Gemeinschafts- und Privaträumen zu schaffen.

Die zwei eleganten Tageslichtbadezimmer, eines mit einer entspannenden Badewanne und das andere mit einer komfortablen Dusche, sind jeweils mit hochwertigen Sanitärobjekten ausgestattet und sorgen für eine praktikable Entspannung – ideal für Familien oder Personen, die zwischen einer Dusche und einem entspannenden Bad wählen möchten. Derzeit ist lediglich ein Duschvorhang in der Dusche vorhanden, jedoch könnte man zusätzlich eine Glasduschwand installieren.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung aus, darunter der edle Eichen-Parkettboden und die Fußbodenheizung, die ein angenehmes Wohnklima in jedem Raum schaffen. Der KfW-55-Standard unterstreicht nicht nur die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz des Gebäudes, sondern bietet zusätzlich eine moderne Lüftungsanlage, die für ein stets angenehmes Raumklima sorgt. Diese Anlage ist ideal für den Alltag in einer modernen Wohnung, da sie für kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt, ohne dass man regelmäßig Fenster öffnen muss.

Der zusätzliche Stauraum im Kellerbereich ermöglicht es Ihnen, persönliche Gegenstände, Sportausrüstung oder saisonale Artikel bequem und organisiert aufzubewahren. Damit haben Sie mehr Platz in Ihrer Wohnung und können Ihre persönlichen Dinge gut unterbringen.

Weitere Infos nur bei uns! Kontaktieren Sie uns! Wir beißen nicht :)

## Lage:

---

Im südöstlichen Teil der Altstadt eröffnet sich Regensburg als aufstrebende Attraktion. Das Kasernenviertel wird durch die Entstehung eines neuen Quartiers grundlegend verwandelt und entwickelt sich zu einem vielseitigen Stadtviertel.

Diese großzügige Wohnung bietet vor allem eine ideale Wohnlage, die sowohl für junge Familien, Berufstätige als auch für ältere Generationen attraktiv ist. Ihre Wohnanlage "The North" ist sowohl von der Süd- als auch von der Nordseite von öffentlichen Grünflächen umgeben. Auf der hinteren Ebene des Quartiers gelegen, genießen die Bewohner besonders viel Ruhe. Von den Bahngleisen ist kaum etwas zu hören, jedoch ist der Bahnhof nur wenige Fahrradminuten entfernt.

Die Nähe zu globalen Playern wie BMW, Siemens und Osram, nur wenige Minuten entfernt, ist ideal für Berufstätige. Eine Kindertagesstätte direkt vor Ort erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Zudem bietet der Ort zahlreiche Vorteile, die ihn besonders attraktiv machen. Die Nähe zu Cafés, Bars, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kinos, Theatern und Museen verstärkt den metropolitanen Charakter.

Mit dem Fahrrad oder mit dem Auto erreicht man die Innenstadt in nur 7 Minuten, Lebensmittelmärkte EDEKA/NORMA/PENNY in nur 3 Fahrradminuten. Grundschulen, weiterführende Schulen und die Universität erreicht man zudem in unter 10 Minuten.

Zusätzlich zu all diesen Vorzügen bietet das Quartier:

- Eine 5.000 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche.
- Einen Kunstpark mit sieben beeindruckenden Skulpturen von renommierten Künstlern.
- Einen hauseigenen Bäcker für die Bewohner.
- Mehrere großzügige Kinderspielplätze innerhalb des Quartiers.
- Einen eigenen Kindergarten für die jüngsten Bewohner.

Diese Wohnlage in Regensburg ist perfekt für alle, die das Stadtleben mit allen Annehmlichkeiten genießen möchten, ohne auf Ruhe und Grünflächen zu verzichten.

## **Ausstattung:**

---

- KFW-55-STANDARD FÜR HOHE ENERGIEEFFIZIENZ
- MODERNE MEHRFAMILIENHÄUSER UNTERTEILT IN "THE WEST", "THE EAST", "WEST TOWER" UND "THE NORTH"
- 30 WOHN EINHEITEN IN IHREM GEBÄUDE "THE NORTH"
- BAUJAHR 2022, KLASSISCH UND ELEGANT
- INTELLIGENT GEPLANTER GRUNDRISS
- CA. 117 QM WOHNFLÄCHE IM 2. OBERGESCHOSS (LOGGIA 50%)
- CA. 29 QM GROßE LOGGIA MIT SÜDWESTAUSRICHTUNG



- OFFENER WOHN- UND ESSBEREICH MIT BODENTIEFEN FENSTERN UND VIER OBERLICHTFENSTERN
- MODERNE, OFFENE KÜCHE MIT KOCHINSEL
- DREI ZIMMER ZWISCHEN 14 UND 16 QM, FLEXIBEL NUTZBAR
- ZWEI SEPARATE BADEZIMMER MIT DUSCHE UND BADWANNE
- HOCHWERTIGES MEHRSCICHT-PARKETT, EICHE GEÖLT UND GROßFORMATIGE FEINSTEINZEUGFLIESEN
- FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN RÄUMEN
- KUNSTSTOFFFENSTER MIT 3-FACH-ISOLIERVERGLASUNG
- VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE

..und viele weitere Infos im Exposé!

## 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:

Annemarie Matura - 0176 64976671

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

KfW-55, Fernwärme uvm.!



Herrliches Kinder-/ oder Gästezimmer! (Staging)



2 Tageslichtbäder (Staging Deko)



Freundlicher Küchenbereich!



Charmanter Wohn-Essbereich! (Staging)



2 Tiefgaragenstellplätze!

