Nittendorf

Verkauft - Charmantes und luxuriöses Wohnen mit einem traumhaften Ausblick in das Naabtal!

Objektnummer: 22119018

KAUFPREIS: 395.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 110 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	22119018
Wohnfläche	ca. 110 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf), 1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	17.05.2026
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	31.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

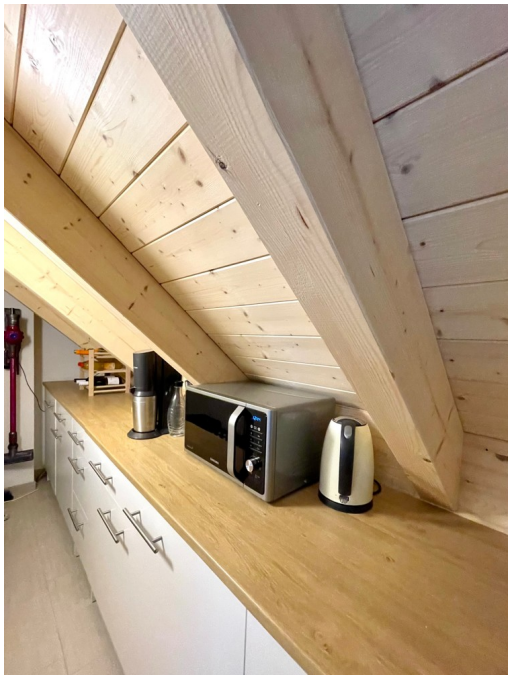
Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

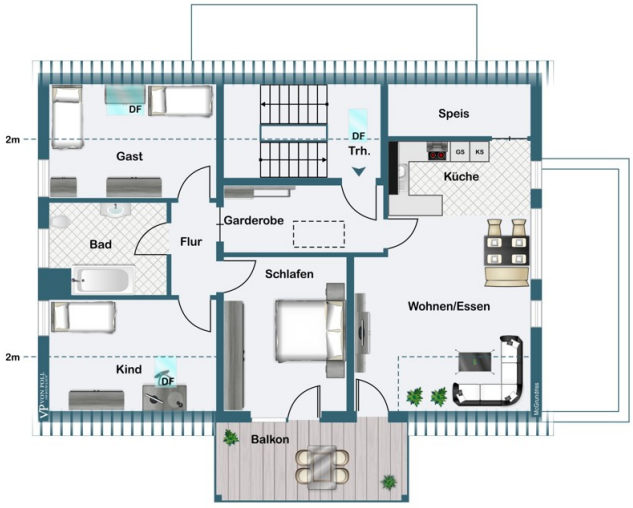
Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Ein erster Eindruck

Exklusivität, Modernität und ein traumhafter Panoramablick in das Naabtal – diese Immobilie in einem höchsten Wohnkomfort mit modernster Bauweise machen ihre Wohnträume wahr! Diese Dachgeschosswohnung befindet sich in einer neuwertigen Wohnanlage mit nur drei Parteien (Fertigstellung 2015) und ist mit ihren ca. 110 qm Wohnfläche, sowie der vorteilhaften Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, sowohl für Paare als auch für Familien mit Kind ideal als Eigenheim geeignet. Als absolutes Highlight versteht sich der große Dachterrassen-Balkon mit einem atemberaubenden Ausblick auf das schöne Naabtal. Dieser Balkon bietet genügend Platz, um sich einen gemütliche Ess- und Grillmöglichkeit einzurichten. Bereits in dem Flur, wird der edle Charakter dieser Wohnung bewusst: Mit großflächigen hochwertigen Feinsteinzeug-Fliesen verlegt und mit genügend Platz für Schränke führt er elegant in die Räumlichkeiten. Das Herzstück dieser eleganten Immobilie ist der große offene konzipierte Küchen- Wohn und Essbereich: Dieser überzeugt mit einer modernen und sehr luxuriösen in einem stilvollen anthrazit gehaltene Einbauküche mit Arbeitsplatte in Holzoptik, welche bereits mit allen wichtigen technischen Geräten von namhaften Herstellern ausgestattet ist. So kann in dieser Küche ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Direkt im Anschluss befindet sich sehr praktisch auch ein kleiner Abstellraum-Speisekammer mit Einbauschränken. Weiterhin vermittelt der offene Wohnbereich mit seinem hohen Sichtdachstuhl und der modernen Downlight-Beleuchtung ein sehr angenehmes Raumgefühl. Die zahlreichen Fenster inklusive der bodentiefen Balkon- Dachterrassentüren lassen viel helles Tageslicht in die Räumlichkeit. Von dem großen Wohnzimmerbereich ist auch der direkte Zugang zu dem sehr großen Dachterrasse gegeben. Somit lädt der große Balkon mit einem traumhaften Ausblick auf das Naabtal zum gemütlichen Verweilen ein und der Tag kann mit den ersten Sonnenstrahlen begrüßt werden. Aber auch nachmittags bietet der Balkon mit seiner Markise zu den heißen Sommertagen ein kühles Plätzchen - das nahegelegene nur wenige Meter entfernte Bade-Ufer an der Naab bietet weitere Möglichkeiten zur Abkühlung. Zusätzlich bietet die sehr große Dachterrasse viele weitere Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung der Außenbereiche mit Pflanzen und für Sitzbereiche mit Lounge-Möbeln. Das moderne und großformatig geflieste Badezimmer beinhaltet eine große, bodentiefe Regendusche, sowie eine komfortable Badewanne, damit Sie Ihre Abende entspannt bei einem Vollbad ausklingen lassen können. Ein modernes großes Waschbecken mit den Designarmaturen und großen Mosaik-Spiegel-Bilderrahmen runden das sehr geschmackvolle Bad ab. Weiterhin umfasst die Wohnung ein großzügiges Schlafzimmer mit weiterem Zugang zu dem Balkon, optional auch als Arbeitszimmer nutzbar mit idyllischem Weitblick in die Natur, sowie zwei weitere Räume,

welcher beispielsweise als Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Wohnung ist in modernster und bester energetischer Bauweise mit A+ Werte und hochwertigen Fenstern in Dreifachverglasung mit effizienter Fußbodenheizung ausgestattet. Die moderne Fußbodenheizung lässt sich je nach Gusto individuell in jedem Raum regulieren. Der sehr edle hochwertige Designboden in Eichendielen-Optik erstreckt sich neben den anthraziten großformatigen Feinsteinzeug-Fliesen in allen Räumlichkeiten Ein eigener großer barrierefreier Abstellraum hält genug Platz für die weiteren Haushalts-Utensilien bereit. Zu dieser Wohnung gehört auch ein Stellplatz im Freien (10.000 Euro) und eine sehr geräumige Garage (20.000 Euro). Warten Sie nicht länger, und sichern Sie sich diesen Wohntraum! Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Ausstattung und Details

- neuwertiges 3-Parteienhaus (Bj. 2014)
- Luft-Wärme-Pumpe mit besten A Energiewerten
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- sehr ruhige Wohnlage
- Tageslichtbad mit Regendusche und Badewanne
- Haushaltsraum und weiterer viel Stauraum im Dachbereich
- sehr hochwertige Ausstattung mit Feinsteinzeug-Fliesen und Designboden in Eichendielen-Optik
- Garage und Stellplatz
- zweite Satellitenanlage
- traumhafter Panoramablick in das Naabtal

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Alles zum Standort

Sie wünschen Sich ländliche Idylle in absolut ruhiger Lage, ansprechende Architektur und zugleich einen kurzen Weg ins Stadtzentrum? Dieser unvergleichlichen Immobilie gelingt es alle diese Eigenschaften zu vereinen! Sie wohnen umgeben von Feldern, Wäldern und malerischer Natur mit dem Naabtal, die zu Spaziergängen und Ausflügen einladen. Zugleich sind Sie durch ein durchdachtes Verkehrsnetz ideal an die nur 9 Kilometer entfernte Kulturhauptstadt Regensburg mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten angebunden. Diese erreichen Sie mit dem Auto bequem über die Bundesstraße in ca. 10 Minuten oder anhand von zahlreichen, in regelmäßigen Abstand verkehrenden Linienbussen, oder durch den nahgelegenen Bahnhof ebenso problemlos. Doch auch die Gemeinde Nittendorf hat einiges zu bieten: So verfügt sie über eine gut ausgebaute Infrastruktur, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, welche sich direkt ums Eck befinden, und Sportvereine für Jung und Alt sind in unmittelbarer Nähe. Auch der Kindergarten und die Grundschule sind in Nittendorf vorhanden. Im Sommer zum Baden, erreichen Sie das wunderschönen Naab-Ufer in weniger als eine Minute. Weiterhin führt ein sehr gut ausgebauter Fahrradweg ohne jeglichen Autoverkehr an der romantischen Naab entlang direkt nach Regensburg.

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2026. Endenergiebedarf beträgt 31.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 22119018 - 93152 Nittendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com