Nittendorf

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

Property ID: 22119018

PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110 m^2 • **ROOMS:** 4

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

At a glance

Property ID	22119018
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2014
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale), 1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	395.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	LUFTWP
Energy certificate valid until	17.05.2026
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	31.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

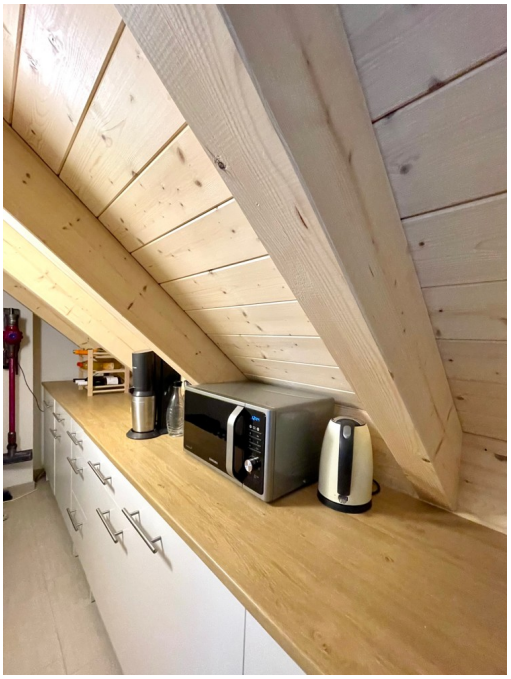
The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property



Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

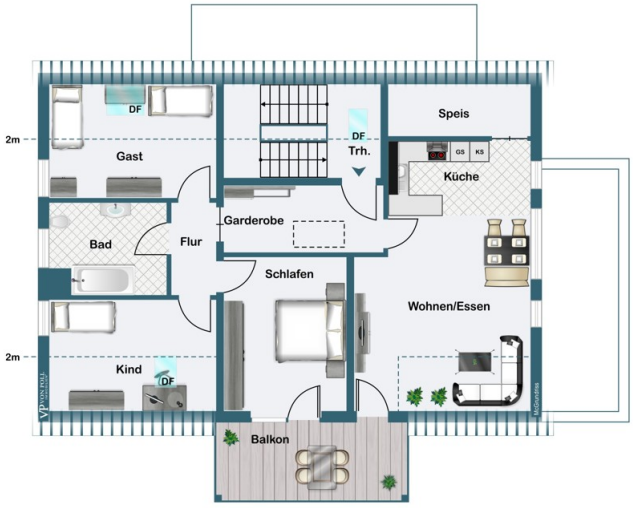
The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

The property

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

A first impression

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.

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

Details of amenities

- 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

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

All about the location

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.

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

Other information

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.

Property ID: 22119018 - 93152 Nittendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com