Nittendorf

Verkauft - Charmantes Wohnen in traumhafter schönen Naturlage!

CODE DU BIEN: 22119017

PRIX D'ACHAT: 940.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m^2 • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.100 m^2

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22119017
Surface habitable	ca. 210 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	940.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	OEL
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.03.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	83.30 kWh/m²a
Classement énergétique	C

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

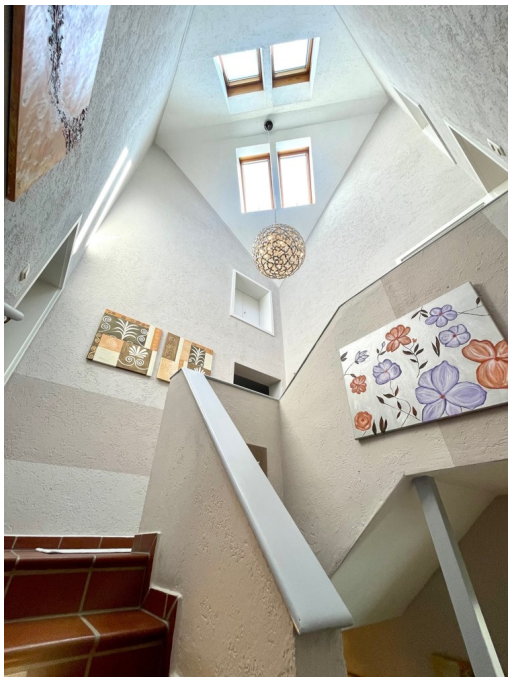
La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

La propriété

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

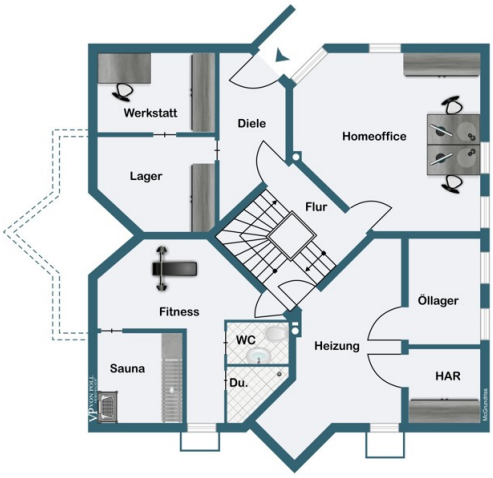
La propriété

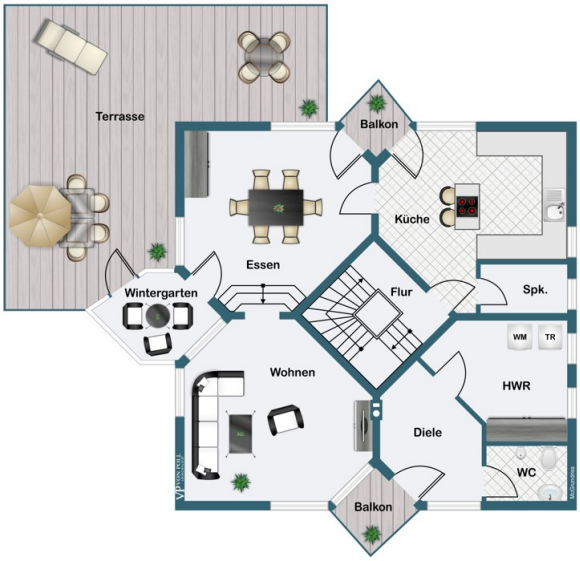
CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

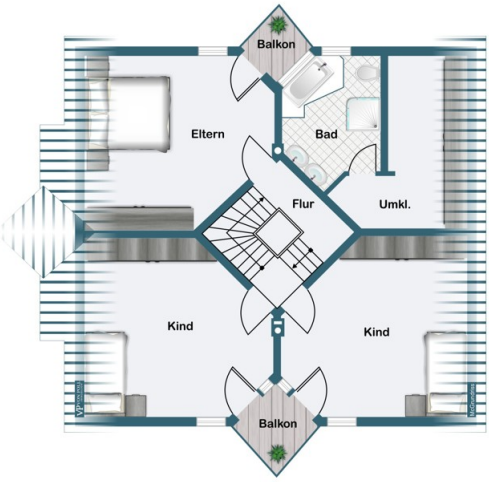
La propriété

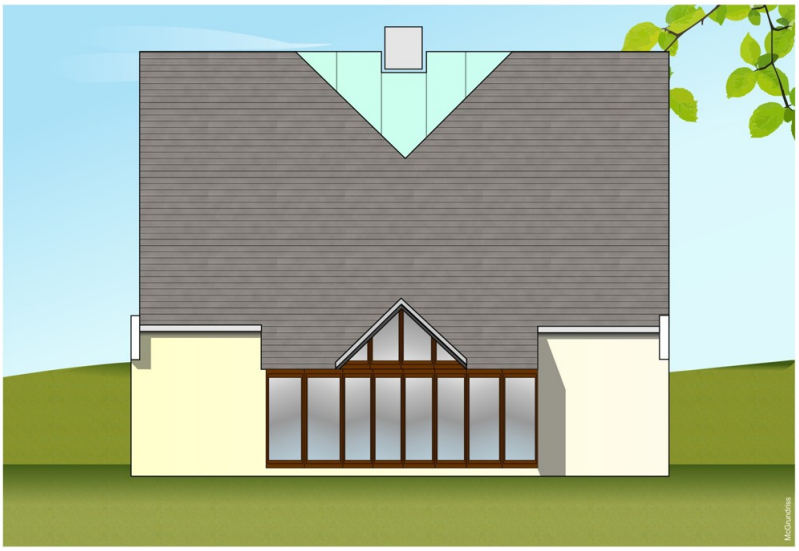
CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

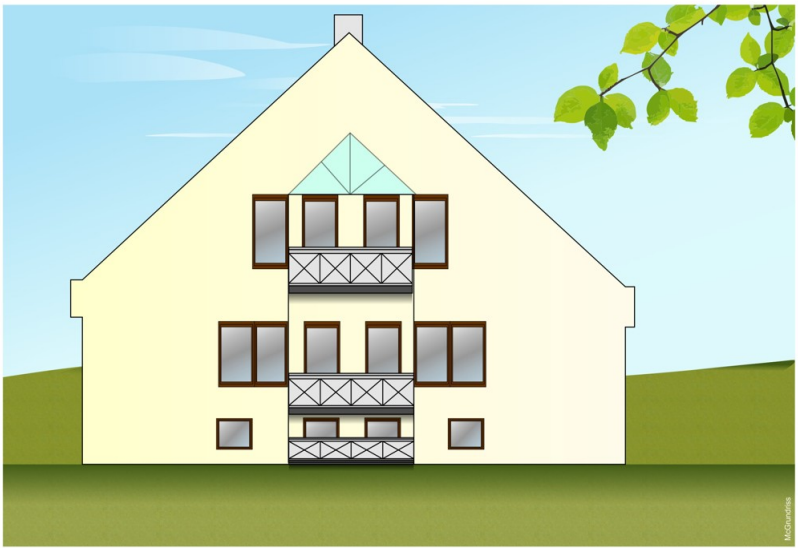
Plans d'étage






Balkon
Eltern
Bad
Flur
Umkl.
Kind
Kind
Balkon





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

Une première impression

Treten Sie ein in das repräsentative und individuelle Architektenhaus mit seinem charmanten Charakter und dem sehr gep?egtem großen Gartengrundstück in schönster Naturlage. Perfekt kombiniert erstreckt sich das Einfamilienhaus auf ein großzügiges Anwesen von ca. 1100 qm und hat eine überdurchschnittliche Wohn?äche von über ca. 210 qm, welche sich auf insgesamt 7 Zimmer auf die zwei geräumigen Wohnetagen verteilt. Die Ausstattung des eleganten Einfamilienhauses ist sehr hochwertig. Zu einem Wellnessbereich inklusive Saunalandschaft und Fitnessbereich, bietet sich auch ein großer Swimmingpool in dem großen Garten an. Ob Pool Party oder ein erfrischender Schwimmzug an den heißen Sommertagen, hier ?ndet eine Familie ein einzigartiges Zuhause, welches sich auf vielfältige Weise nutzen lässt. Durch die massive Haustüre mit Mehrfachverriegelung und den seitlich integrierten großen Glasfronten, gelangen Sie in das einladende Entree, welches genügend Platz für Garderobe und Schränke zur Verfügung stellt. In diesem be?ndet sich auch seitlich ein zeitlos ge?iestes Gäste-WC mit Tageslicht. Nebenan gibt es auch einen sehr praktischen und großen Hauswirtschaftsraum für die Waschmaschine und den Trockner, sowie ein Spülbecken mit viel Abstell?äche. Weiterführend erstreckt sich der weiträumige Dielenbereich zu dem edlen Treppenhaus, welches auch mit seinen zahlreichen Dachfenstern mit viel Tageslicht versehen ist, und harmonierend die verschiedenen Wohnetagen miteinander verbindet. Nachdem Sie diese Bereiche durchschritten haben, gelangen Sie zu dem großzügigen WohnEssbereich, welcher das Herzstück des Hauses bildet: Das geräumige Wohnzimmer bietet genügend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft mit großen Couchelementen. Der große Essbereich ist nur durch wenige Stufen abgetrennt, und hat direkten Anschluss zu der modernen Einbauküche. Das Esszimmer ist bereits mit einem hochwertigen stilvollen Kachelkaminofen ausgestattet, welcher an kalten Wintertagen behagliche Wärme schenkt. Weiter ?ndet sich hier der Zugang zu einem Wintergarten, welcher als gemütlicher und ruhiger Lesebereich mit einem schönen Ausblick in den eigenen Gartenbereich genutzt werden kann. Das Wohnzimmer ist, ebenso wie die meisten Räume des Erdgeschosses mit einem stilvollen, edlem Fliesenboden mit integrierter Fußbodenheizung verlegt. Die bodentiefen Fensterfronten, welche einen offenen Zugang zu der ge?iesten Südterrasse und einen schönen Ausblick in den sonnigen Garten bieten, durch?uten die Räumlichkeiten mit viel Tageslicht. Die offene konzipierte Wohnküche mit moderner Kochinsel und Esstheke, welche direkt zu dem Essbereich angrenzt, ist bereits mit einer qualitativ hochwertigen Küche mit ansprechender Arbeits?äche vollständig mit elektrischen Geräten von namhaften Herstellern ausgestattet. Und betont durch ihr geschmackvolles Design den hohen Anspruch und lassen das Herz jedes Hobbykoches höherschlagen! Die charmante

Terrasse, welche über die Küche, sowie auch über das Esszimmer betreten werden kann, bereitet für Sie die Möglichkeit, den Morgen mit einem romantischen Frühstück zu beginnen, und den Abend bei Sonnenuntergang bei einem Glas Wein zum Abendessen ausklingen zu lassen. Durch den Treppenaufgang gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort be?ndet sich das komfortable Schlafzimmer, welches auf ganzer Linie überzeugt: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie mehrere Kommoden und Schränke. Daneben be?nden sich zwei weitere geräumige Zimmer, welche als große Arbeits- und Kinderzimmer für die individuelle Raumgestaltung zur Verfügung stehen. Alle Räumlichkeiten haben den Zugang zu Balkonen in verschiedener Himmelsausrichtungen mit einem schönen Weit- Gartenblick. Auch das luxuriöse Tageslicht-Bad mit seinen zahlreichen Fenstern lässt keine weiteren Wünsche offen: Dieses ist mit stilvollen, hellen Fliesen gestaltet, und verfügt nicht nur über einen großen Waschtisch mit zwei Waschbecken und einer großen gemauerten Duschbereich, sondern bietet zusätzlich eine große Wellness Badewanne, welche zum Entspannen einlädt und sich harmonisch in das geschmackvolle Gesamtbild einfügt, sowie zusätzlich durch seinen Fensterplatz einen schönen Ausblick bietet. Durch die sehr durchdachte Raumgestaltung des Architekten be?ndet sich auch direkt bei dem Badezimmer ein großer begehbarer Kleiderschrank mit integrierten Einbauschränken. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte, nach allen Himmelsrichtungen ausgerichtete Gartenbereich - Charmantes Wohnen in unmittelbarer Naturlage direkt an den Wäldern und mit einem schönen Ausblick. Dieser Idyllische Garten ist mit verschiedenen Terrassen?ächen gestaltet, auf der sie laue Sommertage genießen oder gemütlich im Liegestuhl entspannen können. Ein gep?egter Rasen mit einem wertvollen Baum-und Planzenbestand, sowie ein großer Swimmingpool und ein kleiner Fischteich runden dieses traumhafte Gartenanwesen ab und ermöglichen es Ihnen, Ihre persönliche Oase in absoluter Ruhe zu erschaffen! Durch die absolut ruhige Lage in einer Stichstraße hören Sie auf diesem Anwesen nur die Geräusche der Natur. Für die Lagerung von den Gartenutensilien steht bereits auch ein Gartenhäuschen bereit. Das vollständig ausgebaute Untergeschoss verfügt über einen eigenen Eingangsbereich und beinhaltet einen großen Raum mit viel Tageslicht für die Verwendung als Homeo?ce- oder eines Gästebereiches. Um nach einem langen Arbeitstag ausgiebig zu entspannen, können Sie sich in ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase mit Sauna- und Fitnessbereich entspannen. Weiterhin beinhaltet diese Wohnebene eine kleine Werkstatt, sowie einen Lagerraum. Natürlich steht auch eine weitere WC-Einheit noch zur Verfügung. Abgerundet wird diese bemerkenswerte Villa durch den großzügige Einfahrtsbereich und die geräumige Doppelgarage, welcher mit weitere Lage?äche viel Stauraum bietet. Lassen Sie sich diesen traumhaft schöne Architektenvilla in begehrter Wohnlage nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen! Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 545.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag 19.06.22 von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

Détails des commodités

- individuelles und freistehendes Architektenhaus
- sehr gepflegter Zustand der Immobilie mit geschmackvoller Gartenarchitektur
- sehr hochwertige und individuelle Ausstattungs-Komponenten
- hochwertige Kunststoff-Sprossen-Fenster mit 2-fach-Verglasung
- hochwertige Bodenbeläge mit zeitlosen Fliesenspiegel
- Fußbodenheizung
- Wellness- Fitnessbereich mit Sauna
- großer Swimmingpool
- sehr großes Gartengrundstück (ca. 1100 qm)
- geräumige Doppelgarage mit viel Staufläche im Dachbereich
- sehr ruhige und bevorzugte Wohnlage umgeben von Feldern und Wäldern
- verkehrsberuhigte Lage in einem Wendehammer
- Supermärkte in wenigen Minuten erreichbar

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 545.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag 19.06.22 von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

Tout sur l'emplacement

Sie wünschen Sich ländliche Idylle in absolut ruhiger Lage, viel Komfort 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 in Etterzhausen und eine Grundschule in Nittendorf sind 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.

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 83.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 22119017 - 91352 Nittendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com