

Nittendorf

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

CODE DU BIEN: 22119018



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 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: 22119018 - 93152 Nittendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22119018
Surface habitable	ca. 110 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement du
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x surface libre, 10000 EUR (Vente), 1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m ²
Aménagement	Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	LUFTWP	Consommation d'énergie	31.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.05.2026	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



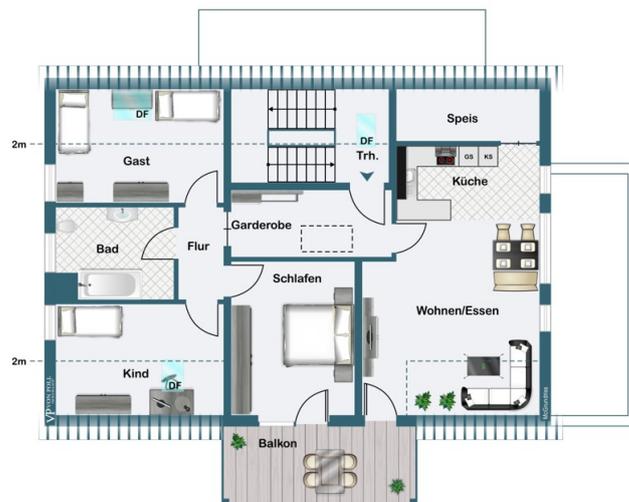
CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

Plans d'étage



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: 22119018 - 93152 Nittendorf

Une première impression

Exklusivität, Modernität und ein traumhafter Panoramablick in das Naabtal – diese Immobilie in einem höchsten Wohnkomfort mit modernster Bauweise machen ihre Wohnräume 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 Wohnraum! Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese Immobilie überzeugen.

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

Tout sur l'emplacement

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 nahegelegenen 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.

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 Nittendorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22119018 - 93152 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