

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nittendorf

### Einfamilienhaus zum Kauf - von privat an privat - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-395739

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **698.000 €**

93152 Nittendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.180,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	302,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1972 auf einem schönen Südhang Grundstück gebaut und ab 2002 in vielen Teilen renoviert und an neuere Lebensstandards angepaßt.

Auf dem ca. 1200 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich noch eine Auto Garage und ein 2008 errichtetes zweistöckiges Nebengebäude.

Der schön eingewachsene Garten und die große Terrasse so wie der raffiniert verbreitete Balkon geben den Blick frei in ein geschütztes Tal und bieten Ruhe und südliches Flair.

## Ausstattung

Der großzügig gestaltete Flur ist als Durchstich ausgeführt und lädt zum Eintreten ein. Sofort öffnet sich der Blick auf das gegenüberliegende Waldstück.

Vom Entrée aus ist das 2008 aufwändig ausgebauten Dachgeschoß über eine massive Ahorntrappe zu erreichen.

Durch eine Glastür erreicht man die Diele, die links in das Bad, Gäste WC und drei Schlafräume führt. Rechts ist die Küche mit Eßzimmer und das Wohnzimmer zu erreichen.

Der Balkon ist durch die Verbreiterung vielfältig nutzbar. Ob für ein gemütliches Frühstück, ein ungestörtes Sonnenbad am Sonntag Nachmittag oder ein Buch im Sonnenuntergang.

Küche und Wohnzimmer sind hell und lichtdurchflutet und bieten viel Platz. Die Küche und das Bad sind mit hochwertigen Steinzeugfliesen belegt und haben zusätzlich zur Zentralheizung eine Niedertemperatur Bodenheizung.

Im Wohnzimmer und den drei Schlafzimmern ist ein verklebter Schiffsdecken- oder Stäbchenparkett verlegt.

Hier befindet sich noch ein offener Kamin und eine Glashebetür mit Zugang zum Balkon.

Die Doppelflügeligen Glastüren in Diele und Schlafzimmer lassen sich komplett öffnen und lassen so drinnen und draußen angenehm verschmelzen.

Hinter der Garage bietet ein großer Schuppen viel Raum für Fahrräder und Mülltonnen auf Ebene der Straße. Darunter noch ca. 30m<sup>2</sup> Raum für ein Atelier oder eine Werkstatt.

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen. Dennoch sind alle Angaben unverbindlich und Irrtum ist vorbehalten. Das Angebot bleibt freibleibend und kann jederzeit geändert oder zurückgezogen werden.

## Lage

Das Haus liegt ca. 15km westlich von Regensburg. Es liegt abseits von Hauptverkehrsstraßen und bietet somit ein ruhiges Wohngefühl. Ein Bahnhof mit Anschluß an Regensburg und Nürnberg ist in ca. 12 min per Fuß zu erreichen. Auch Busverbindungen sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Autobahnanschlußstelle A3 Nittendorf ist mit dem Auto in 6 min erreicht.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	136,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



EG Blick Richtung Garten

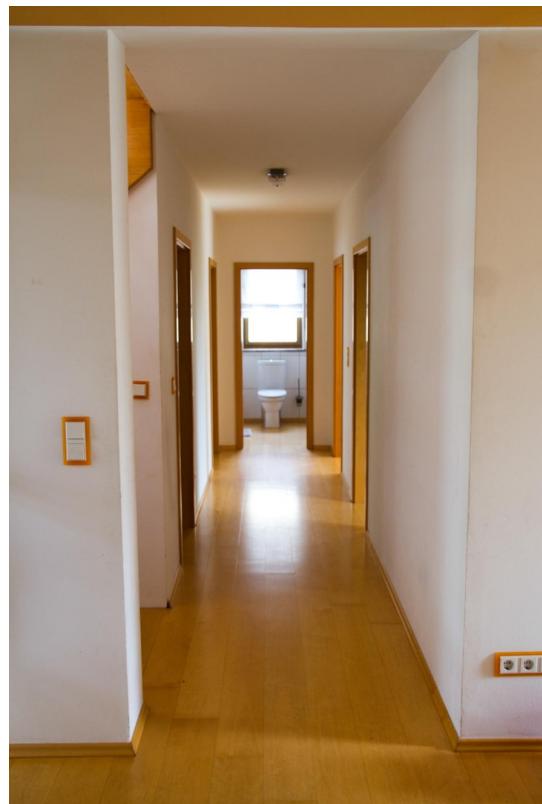
# Exposé - Galerie



Ansicht Süd Ost, Garten



Flur Richtung Westen



Flur Richtung Osten

# Exposé - Galerie



DG, Fichte, Echtholzparkett



Bad, renoviert 2002

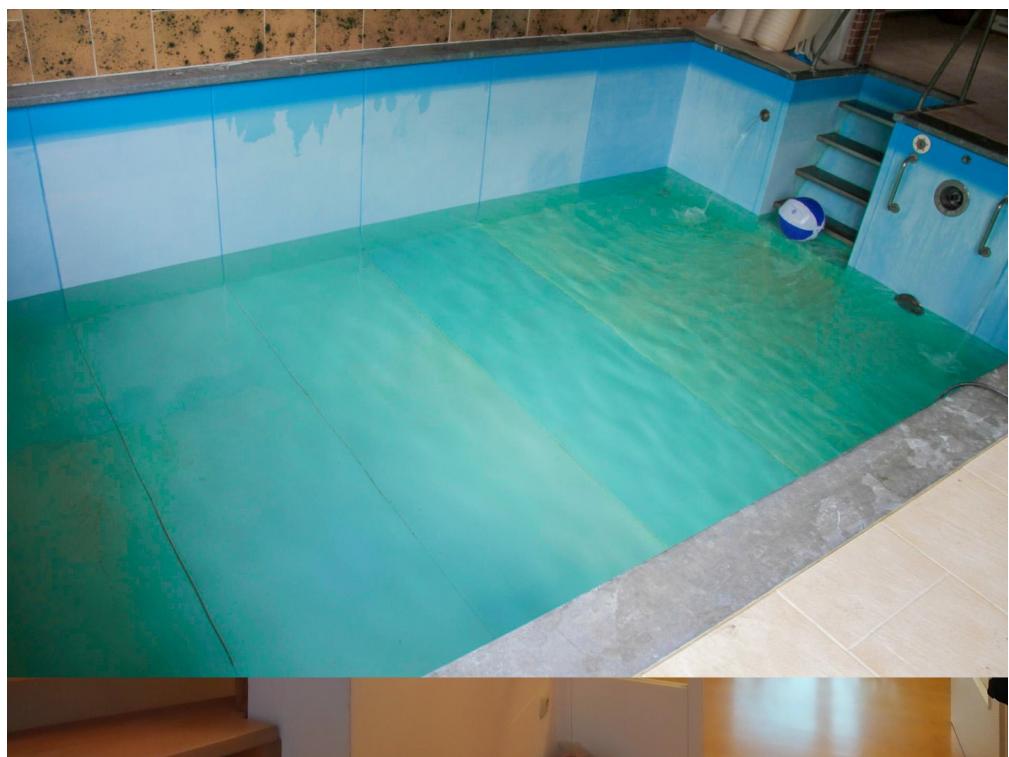


Flur UG, Richtung Osten

# Exposé - Galerie



Dusche, Schwimmbad



Schwimmbad

# Exposé - Galerie



Büro, UG

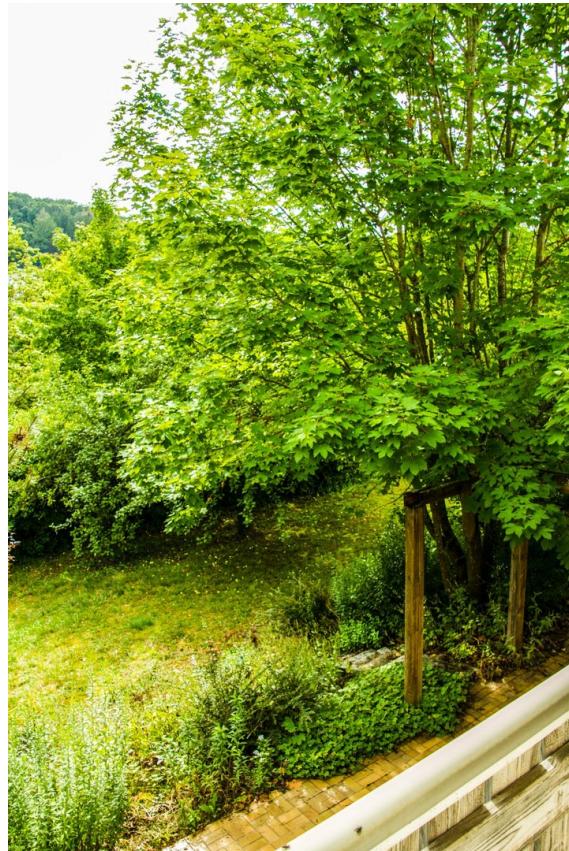


Blick vom Balkon Süd-Ost



Blick vom Balkon Süd

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon Süd-West



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

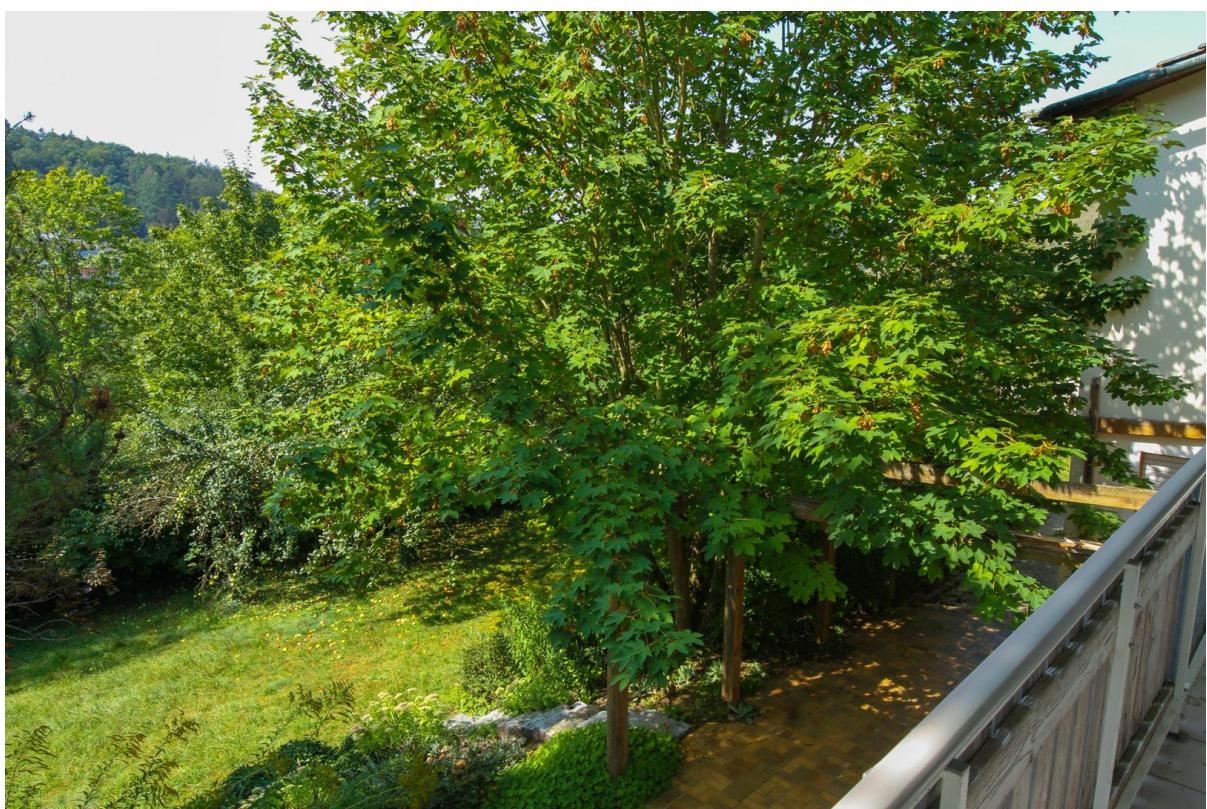
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse vom Garten aus



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Terrasse und Nebengebäude



Terrasse vom Garten aus

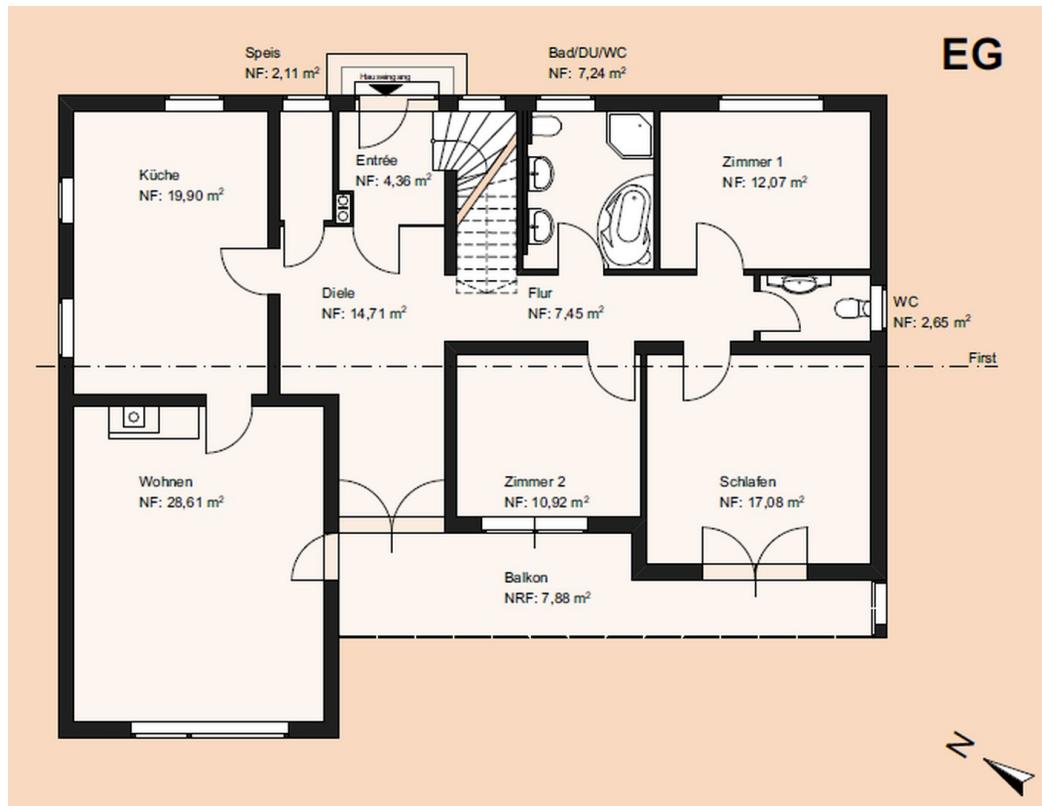


Ansicht Garten Süd

# Exposé - Galerie

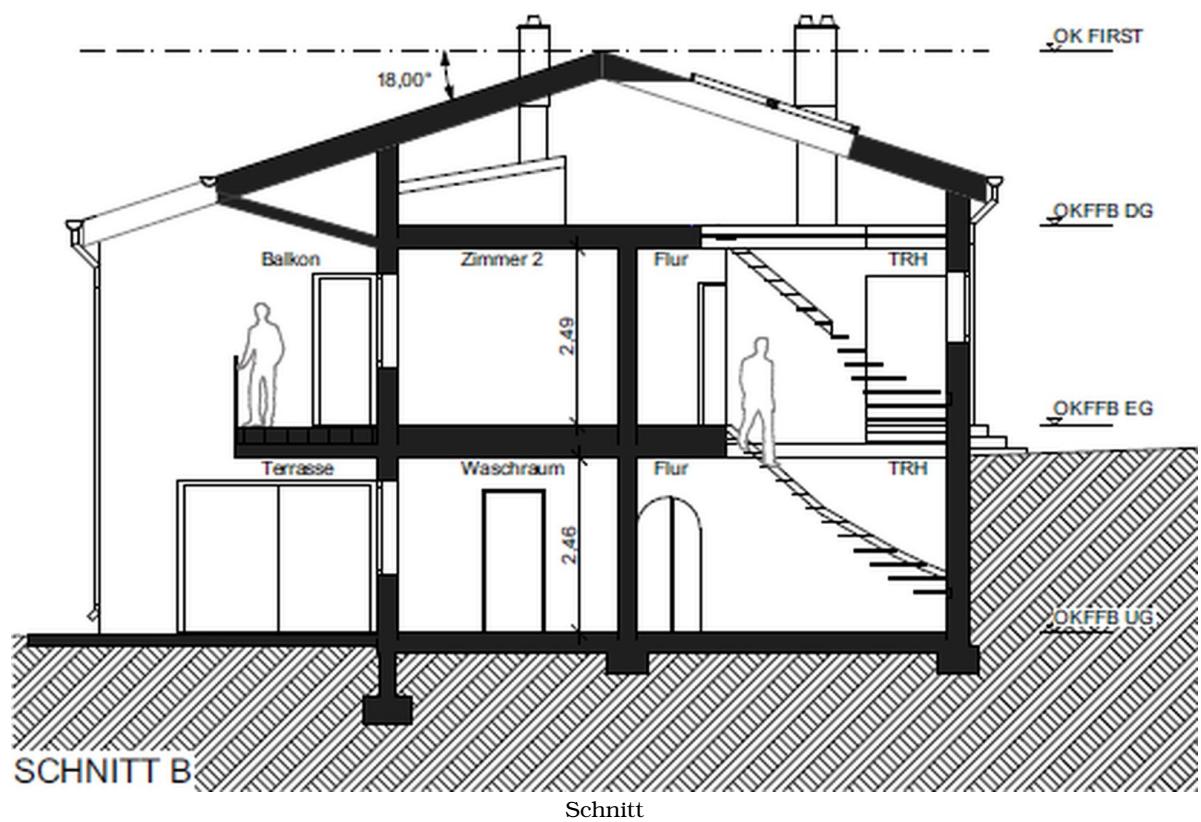
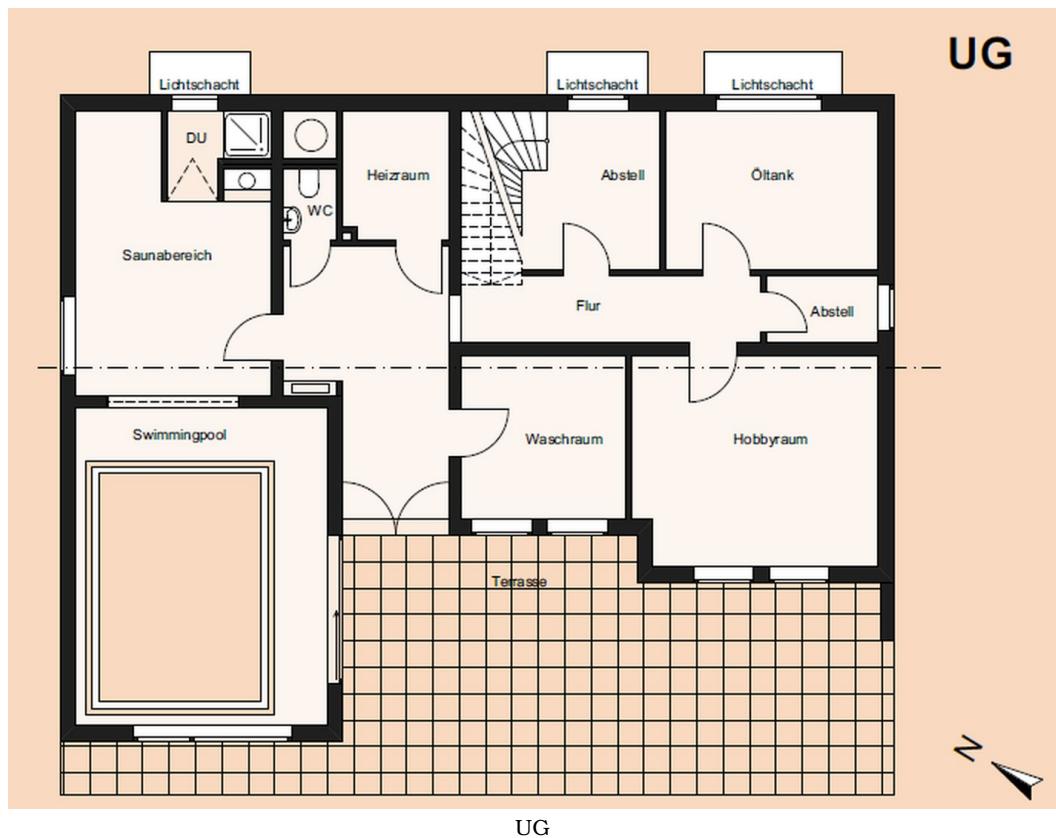


Eingang, Flur Richtung Garten



EG

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Nebengebäude, neu ca. 2008



Terrasse

# Exposé - Galerie

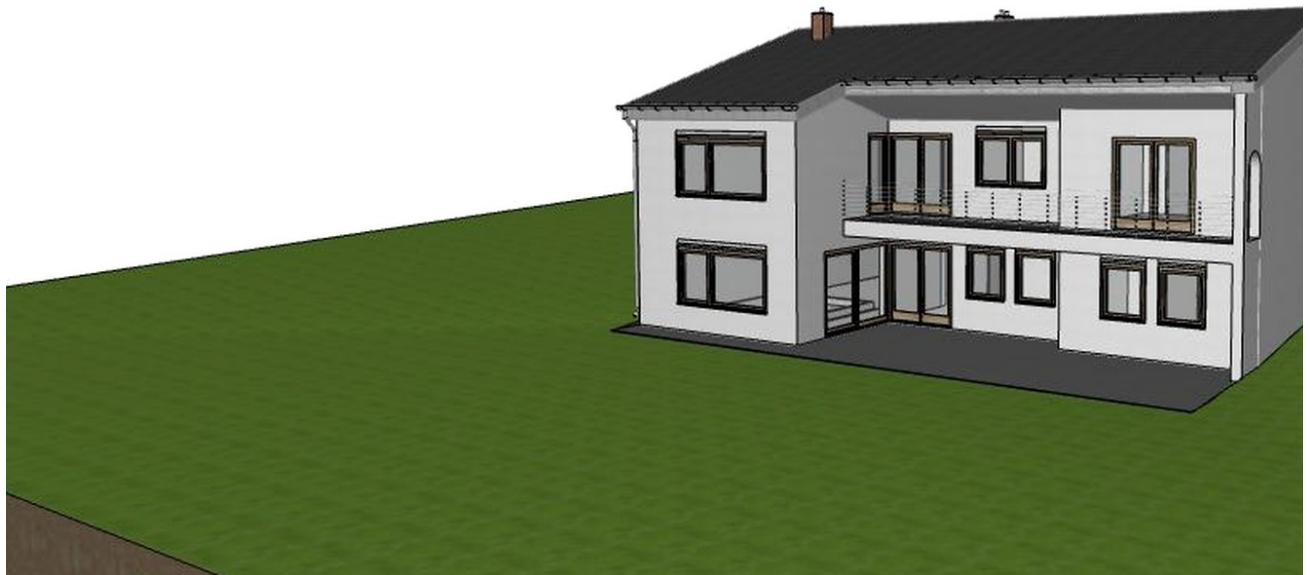


Umgebung



3D-Ansicht aus Süd West

# Exposé - Galerie

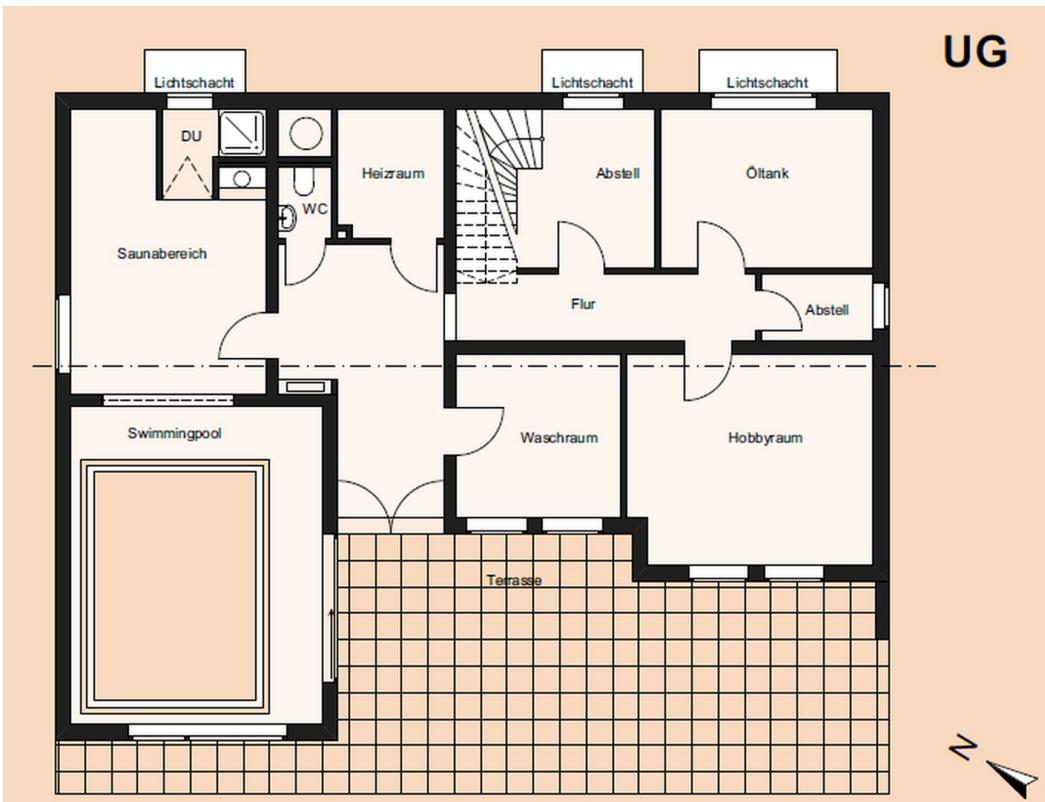
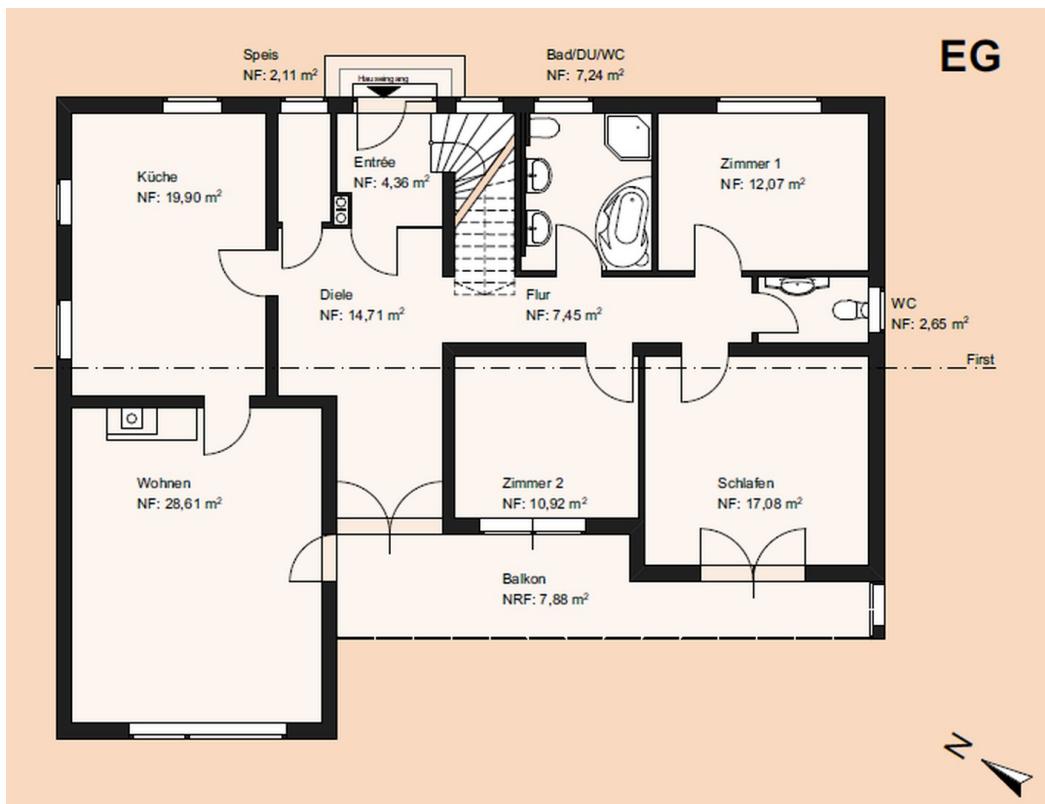


3D-Ansicht aus Süd Ost



3D-Ansicht aus Nord West

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

