

# Exposé

## Einfamilienhaus in Nittendorf

### Haus in Nittendorf



Objekt-Nr. **OM-425728**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **995.000 €**

93152 Nittendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.770,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	245,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Traumhafte Lage und zeitloser Komfort – dieses großzügige Einfamilienhaus am Ende einer Sackgasse überzeugt mit 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und einem weitläufigen Grundstück von 1.770 m<sup>2</sup>. Moderne Technik, viel Platz und direkter Gartenzugang machen es zum perfekten Zuhause für Familien mit hohem Anspruch an Wohnqualität und Lebensstil.\*\***

**\*\*Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage – Wohnkomfort, Raum und Natur im Einklang\*\***

Am Ende einer ruhigen Sackgasse gelegen, empfängt Sie dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 auf einem herrlich großen Grundstück von rund 1.770 m<sup>2</sup>. Mit 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche, klarer Raumaufteilung und gepflegter Ausstattung bietet es den idealen Rückzugsort für Familien, die Ruhe, Komfort und Naturverbundenheit schätzen, ohne auf eine top Anbindung zur Stadt zu verzichten.

Im Inneren überzeugt das Haus mit viel Licht und Großzügigkeit. Das Erdgeschoss punktet mit edlem Marmorboden, der dem weitläufigen Wohn- und Essbereich eine elegante Atmosphäre verleiht. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und wunderschöne Gartenblicke. Ein Highlight ist der 2021 ergänzte Wintergarten – Ihr perfekter Platz zum Entspannen zu jeder Jahreszeit. Die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit unverbautem Blick garantiert perfekte Sonnenuntergänge.

Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Zwei weitere Zimmer liegen im Untergeschoss, das durch seine Hanglage direkten Zugang zum Garten bietet – ideal als Gäste-, Hobby- oder Arbeitszimmer. Hier finden Sie auch die Sauna für entspannte Stunden sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum.

Die Außenanlagen sind ebenso gepflegt wie funktional: Die 2021 erneuerte Einfahrt führt zu einer Doppelgarage mit zwei Fenstern und einer fest installierten Wallbox sowie zu vier weiteren Stellplätzen – mit genug Platz auch für Wohnmobil, Boot oder Wohnwagen. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für nachhaltige Energie, während im oberen Garten ein Rasenroboter die Pflege übernimmt.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, moderne Technik und ruhige Lage auf ideale Weise – ein Zuhause, das jeden Tag ein Stück Urlaubsgefühl schenkt.

**\*\*Highlights auf einen Blick\*\***

- Ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.770 m<sup>2</sup> Grundstück
- Baujahr 1991, fortlaufend modernisiert
- Wintergarten (2021) und erneuerte Einfahrt
- Drei Schlafzimmer im Obergeschoss, zwei weitere im Untergeschoss
- Edle Materialwahl: Marmorboden im EG, Holzboden im OG (2011)
- Sauna/Bad und Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Doppelgarage mit zwei Fenstern, integrierter Wallbox und vier Außenstellplätzen
- Photovoltaikanlage (2014)
- Gepflegter Garten mit Rasenroboter

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einem begehrten Wohnviertel von **Nittendorf** – in einem ruhigen, familienfreundlichen und naturnahen Wohngebiet. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus Erholung im Grünen und hervorragender Infrastruktur direkt vor Ort.

Schule, Kindergarten mit Hort und Kinderkrippe sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie ein Vollsortimenter, Metzger, Bäcker sowie verschiedene gastronomische Angebote liegen in unmittelbarer Nähe. Zudem finden sich Allgemeinärzte, Fachärzte und Physiotherapeuten direkt im Ort, was den Alltag besonders komfortabel macht.

Für Freizeit und Bewegung bietet Nittendorf ein vielseitiges Angebot – vom **Bikepark** über den **Tennisverein** bis hin zu weitläufigen Wegen für Spaziergänge und Radtouren in der umliegenden Natur.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung sind sowohl die **Autobahn** als auch der **öffentliche Nahverkehr** schnell erreichbar. Die Stadt **Regensburg** liegt wenige Fahrminuten entfernt und ist somit ideal für Berufspendler oder alle, die die Nähe zur Stadt schätzen, ohne auf Ruhe verzichten zu wollen.

Ein Standort, der urbanen Komfort, Naturnähe und Familienfreundlichkeit auf besondere Weise vereint.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Offenes Treppenhaus



Küche



Essecke/Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppen/Wintergarten



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Geöffneter Wintergarten

# Exposé - Galerie



Rückansicht des Hauses



Westseite Terrasse

# Exposé - Galerie



Südseite



Galerie

# Exposé - Galerie



Blick von Galerie/Esszimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Aussicht Balkon/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Nordseite/Blick Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

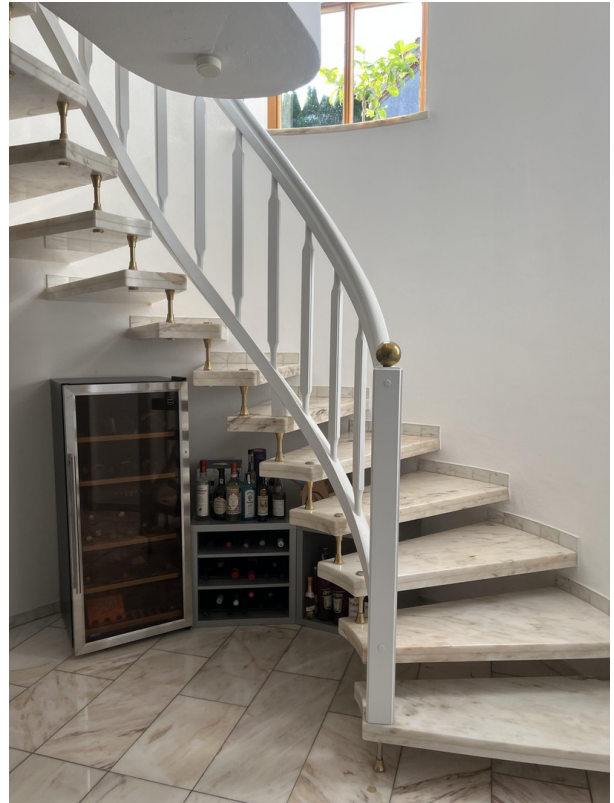


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Keller



Keller



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Hauswirtschaftsraum