

Exposé

Wohnung in Nittendorf

Helle, moderne und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer Wohnung in Bestlage von Nittendorf



Objekt-Nr. **OM-314543**

Wohnung

Verkauf: **284.900 €**

Ansprechpartner:
Tatiane Bernardino
Mobil: 0176 45926798

93152 Nittendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,81 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

****Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung in Nittendorf – Stilvolles Wohnen mit Blick ins Grüne****

Entdecken Sie diese frisch renovierte, lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991. Die Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer naturnahen Lage direkt am Bürgerpark Nittendorf. Hier genießen Sie Ruhe und Erholung in einer grünen, idyllischen Umgebung.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail hochwertig renoviert. Der durchgehend verlegte Premium-Vinylboden verleiht den Räumen ein harmonisches, elegantes Erscheinungsbild. Alle Wände und Decken sind frisch verspachtelt, und die Türen inklusive Zargen wurden komplett erneuert. Zweifach verglaste Kunststofffenster bieten optimale Energieeffizienz und hervorragende Schallisolierung.

Ein weiteres Highlight ist das vollständig modernisierte Badezimmer. Neben neuen Fliesen und Armaturen wurden auch die Wasserleitungen komplett erneuert. Zusätzlich wurde die Elektrik der Wohnung geprüft, inklusive einem E-Check, neuen Steckdosen, Lichtschaltern und neuen Sicherungen.

Besonders reizvoll ist der gemütliche Wintergarten mit Südwest-Ausrichtung, der einen traumhaften Ausblick ins Grüne bietet – der perfekte Ort, um die Ruhe zu genießen.

Die Wohnung wird über eine effiziente Öl-Zentralheizung beheizt und erreicht die Energieeffizienzklasse C. Ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €), der sich in direkter Nähe zum Aufzug befindet, sorgt für zusätzlichen Komfort. Für Besucher stehen ausreichend öffentliche Parkplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Die Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: Ländliche Ruhe und gleichzeitig schnelle Anbindung an die Stadt. Regensburg erreichen Sie in nur 12 Minuten – ideal für alle, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch die grüne Umgebung schätzen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Lage

Die Lage dieser Immobilie bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und erstklassiger Infrastruktur. Alles, was Sie im Alltag benötigen, ist bequem erreichbar. Der neu eröffnete Edeka-Markt ist nur 5 Gehminuten entfernt und eignet sich ideal für schnelle Besorgungen. Schulen, Kindergärten sowie Arztpraxen befinden sich in der näheren Umgebung, wodurch Familien, Paare und Einzelpersonen gleichermaßen von optimalen Bedingungen profitieren. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und decken sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Über die B8 oder die Autobahn A3 erreichen Sie Regensburg in nur etwa 12 Minuten – ein großer Vorteil für Pendler. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Stadt.

Diese Lage bietet eine perfekte Balance zwischen naturnahem, entspanntem Wohnen und der unmittelbaren Nähe zur Stadt – ideal für alle, die die Ruhe genießen, ohne auf die Vorzüge des urbanen Lebens verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Office

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnen

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Couch

Exposé - Galerie



Küche



Kochen

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Badezimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafen

Exposé - Galerie



Waschraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2,5 ZIMMER WOHNUNG



Brunnleite 16
93152 Nittendorf



294.900€
(inkl. Garage)

ERSTBEZUG IN RUHIGER LAGE MIT BLICK INS GRÜNE, GROSSZÜGIGEM WOHNKONZEPT UND NUR 12 MINUTEN NACH REGENSBURG.

Diese frisch renovierte 2,5-Zimmer-Wohnung besticht durch großzügige, lichtdurchflutete Räume mit viel Platz und einem herrlichen Blick ins Grüne. Direkt angrenzend an einen Park, bietet sie ideale Möglichkeiten für Erholung im Freien. Die zentrale Lage in Nittendorf und die nur 12-minütige Fahrt nach Regensburg garantieren zudem eine hervorragende Anbindung und urbanen Komfort in naturnaher Umgebung.

AUSSTATTUNGEN:



81m² Wohnfläche



TG Stellplatz
inkl.



Erstbezug nach
Renovierung



2,5 Zimmer



Energieeffizienzklasse
C



1.OG mit Aufzug



Badezimmer mit
Dusche



Großer
Kellerraum



Gute Anbindung
12 min nach
Regensburg



DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines vierstöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991, das mit einem Aufzug ausgestattet ist. Sie wurde bereits vollständig und hochwertig renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Badezimmer wurde umfassend saniert, einschließlich der Erneuerung der Wasserleitungen. In der gesamten Wohnung wurden neue Böden verlegt, die Wände und Decken frisch verspachtelt sowie alle Türen inklusive Zargen erneuert. Der durchgehend verlegte Premium-Vinylboden unterstreicht den hohen Anspruch an modernes Design und verleiht der Wohnung eine einheitliche, stilvolle Optik.

Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Öl-Zentralheizung, und der vorhandene Energieausweis bescheinigt der Wohnung eine ausgezeichnete Energieeffizienzklasse C. Die zweifach verglasten Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeinsparung und zur Schallsolierung bei.

Die gesamte Elektrik wurde modernisiert und durch einen E-Check geprüft. Sämtliche Steckdosen, Lichtschalter und der Sicherungskasten wurden auf den neuesten Stand gebracht und komplett erneuert.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Wintergarten mit Südwest-Ausrichtung, der einen idyllischen Blick ins Grüne bietet. Da das Gebäude an einen Park grenzt, können Sie hier in einer besonders ruhigen und gemütlichen Atmosphäre entspannen.





DAS WOHN- & ESSZIMMER

Das Wohn- und Esszimmer ist der lebendige Mittelpunkt dieser Wohnung, ein Ort, der Geborgenheit ausstrahlt und Raum für persönliche Entfaltung bietet. Die großzügige Fläche lässt sich flexibel gestalten und schafft den idealen Rahmen für gesellige Abende mit Familie und Freunden oder ruhige Momente des Rückzugs. Bodentiefe Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und geben den Blick auf den angrenzenden Park frei, der die Natur direkt ins Wohnzimmer holt.

Der Wintergarten erweitert diesen wunderbaren Raum und bietet mit seinem traumhaften Blick ins Grüne eine perfekte Kulisse für Entspannung und Ruhe. Ob Sie hier eine gemütliche Lesecke einrichten oder einen inspirierenden Arbeitsplatz schaffen – die Möglichkeiten sind grenzenlos. Die Verbindung von Wohnraum und Wintergarten sorgt für eine harmonische Atmosphäre, in der Wohlfühlen und Produktivität gleichermaßen ihren Platz finden.





DIE KÜCHE

Alles ist vorbereitet für Ihre Traumküche.

Die großzügige Fläche und die geschickte Anordnung von Steckdosen schaffen eine flexible Basis für die Umsetzung Ihrer individuellen Kochvisionen.

Mit gemütlichen Frühstücksecken bietet die Küche den idealen Raum, um nicht nur kulinarische Genüsse zu erleben, sondern auch den Beginn des Tages in entspannter Atmosphäre zu zelebrieren.

Hier ist alles bereit, damit Ihre Küche nicht nur funktional, sondern auch ein Ort der Inspiration und Geselligkeit wird.



HAUSWIRTSCHAFTSRAUM

Der praktische Hauswirtschaftsraum dieser Wohnung bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ausgestattet mit einem Ausgussbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine, ist er ideal für Ihre Haushaltsarbeiten eingerichtet. Darüber hinaus bietet der Raum genügend Platz, um weitere Geräte wie einen Trockner oder zusätzliche Regale für Stauraum unterzubringen. Mit seiner durchdachten Aufteilung ermöglicht der Hauswirtschaftsraum eine effiziente Organisation und wird so zu einem unverzichtbaren Helfer im täglichen Leben.





SCHLAFZIMMER

Das Schlafzimmer dieser Immobilie besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet eine wahre Wohlfühloase. Mit viel Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbelstücke lässt dieses Zimmer keine Wünsche offen.

Dank der großzügigen Fenster strömt viel Tageslicht in den Raum, wodurch eine helle und freundliche Atmosphäre entsteht. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zudem die Möglichkeit, eine gemütliche Lesecke oder einen kleinen Arbeitsplatz einzurichten.

Die ruhige Lage des Zimmers garantiert eine erholsame Nachtruhe, sodass Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und entspannen können.

Das geräumige Schlafzimmer ist der perfekte Ort, um neue Energie zu tanken und sich rundum wohlfühlen. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.





DAS BADEZIMMER

Das komplett sanierte Badezimmer präsentiert sich mit neu verlegten Wasserleitungen, die nicht nur rein, sondern auch modern sind.

Die hochwertigen Fliesen verleihen dem Raum eine zeitgemäße und stilvolle Ästhetik. Ein eleganter Handtuchrockner fügt zusätzlichen Komfort hinzu, während der Spiegel mit LED-Beleuchtung nicht nur für eine optimale Ausleuchtung sorgt, sondern auch ein modernes Ambiente schafft.

Die Dusche ist mit einer zeitgemäßen Regendusche ausgestattet, die ein erfrischendes und entspannendes Duscherlebnis bietet.

Mit durchdachten Details wurde hier ein Raum geschaffen, der Luxus und Funktionalität vereint und eine moderne und ansprechende Atmosphäre bietet.





PARKEN

Der zur Wohnung gehörende Stellplatz in der Tiefgarage bietet Ihnen nicht nur sicheren und wettergeschützten Parkraum, sondern liegt zudem in unmittelbarer Nähe zum Aufzug. Dadurch können Sie Ihren Weg von der Garage zur Wohnung bequem und nahtlos gestalten. Der Aufzug fährt direkt bis zur Tiefgarage, was das Ein- und Ausladen besonders komfortabel macht.

Für Besucher gibt es ausreichend Stellplätze in der Straße vor dem Haus, sodass auch Gäste jederzeit problemlos parken können.

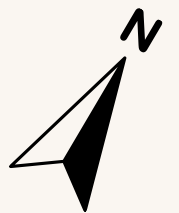


DAS GEBÄUDE

Das Gebäude selbst liegt am Ende der Anlage und grenzt direkt an den Bürgerpark Nittendorf, was eine besondere Ruhe mit sich bringt. Durch die Lage am Park genießen Sie viel Grün und eine entspannte Atmosphäre, ohne störenden Durchgangsverkehr



GRUNDRISS





Quelle: <http://www.oberpfalz-luftbild.de/nittendorf.htm>

LAGE

Die Lage der Immobilie bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Alles, was für den täglichen Bedarf wichtig ist, befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der neue Edeka ist zu Fuß in 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Perfekt für schnelle Einkäufe. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind gut erreichbar, sodass Familien, paare und Einzelpersonen hier beste Voraussetzungen vorfinden. Auch Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sind nur wenige Minuten entfernt und decken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die B8 oder die Autobahn A3 erreichen Sie die Stadt Regensburg in nur etwa 12 Minuten, was die Lage ideal für Pendler macht. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Stadt gelangen.

Die Nähe zur Natur und die Anbindung an Regensburg bieten den perfekten Ausgleich zwischen entspannter Wohnlage und urbaner Nähe – ein idealer Ort für alle, die die Ruhe genießen, aber dennoch nicht auf die Vorteile einer Stadt verzichten möchten.



BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 294.900,-€ provisionsfrei
- Komplett modernisiert 2024 (Erstbezug nach Modernisierung)
- Neue Wasserleitungen
- Neue Schalter & Steckdosen, sowie Elektrik durch E-check überprüft
- 2,5 Zimmer Wohnung mit Süd-West Wintergarten
- Wohnfläche 81m²
- 1. O.G. mit Aufzug
- Bezugsfrei: ab sofort
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet
- Energieeffizienzklasse C (100 kWh/(m².a))
- Hausgeld inkl. Rücklage: 255,-€ monatlich
- Rücklage 356.185,25€ für WEG, davon 1.114€ für diese Wohnung (Stand Dez 2023)

*Diese Wohnung wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können bei Bedarf erworben werden.

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2,5 ZIMMER WOHNUNG



Brunnleite 16
93152 Nittendorf



294.900€
(inkl. Garage)

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

bernardino.immo@gmail.com

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:
+4917645926798

Lennart und Tatiane Bernardino