

Exposé

Wohnung in Nittendorf

Sofort einziehen! Erstbezug 2,5 Zimmer Wohnung in top Lage in Nittendorf - 12 min von Regensburg



Objekt-Nr. **OM-316312**

Wohnung

Verkauf: **284.900 €**

Ansprechpartner:
Tatiane Bernardino
Mobil: 0176 45926798

93152 Nittendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,90 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses von 1991 verbindet modernen Wohnkomfort mit naturnaher Lage am Bürgerpark Nittendorf. Die helle Wohnung lädt dazu ein, die ruhige, grüne Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Die Wohnung wurde umfassend und mit Liebe zum Detail saniert. Ein hochwertiger Vinylboden zieht sich durch alle Räume und sorgt für ein stimmiges und elegantes Wohnambiente. Alle Wände und Decken sind frisch geglättet, und auch Türen und Zargen wurden komplett ausgetauscht. Die doppelt verglasten Kunststofffenster bieten hervorragende Schall- und Wärmedämmung und tragen zur Energieeffizienz der Wohnung bei.

Das modernisierte Badezimmer sticht besonders hervor. Neben einer vollständigen Erneuerung der Fliesen und Sanitäreinrichtungen wurden auch die Wasserleitungen komplett ausgetauscht. Die Elektrik der Wohnung ist ebenfalls auf dem neuesten Stand und beinhaltet einen E-Check sowie neue Steckdosen, Lichtschalter und Sicherungen.

Ein Highlight ist der gemütliche Wintergarten mit Südwest-Ausrichtung, der einen traumhaften Ausblick auf das Grün der Umgebung bietet und den idealen Rückzugsort darstellt, um die Ruhe zu genießen.

Ein zusätzlicher Komfort ist der Tiefgaragenstellplatz (gegen Aufpreis von 10.000 €), der sich in unmittelbarer Nähe zum Aufzug befindet. Für Besucher stehen ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Die Lage der Wohnung bietet das Beste aus zwei Welten: Ländliche Idylle gepaart mit einer schnellen Anbindung zur Stadt. In nur 12 Minuten erreicht man Regensburg, was die Wohnung ideal für Stadt- und Naturliebhaber macht.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Lage

Diese Immobilie bietet die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und hervorragender Infrastruktur, ideal für Singles, Paare ohne Kinder oder Menschen, die eine entspannte Umgebung schätzen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Nur 5 Gehminuten entfernt befindet sich ein neu eröffneter Edeka-Markt, der nicht nur für schnelle Einkäufe ideal ist, sondern auch ein kleines Dienstleistungszentrum beherbergt. Direkt im Edeka-Komplex finden Sie eine Praxis für Osteopathie, ein Reisebüro, einen Fitnessclub, ein Restaurant sowie einen Imbiss. Außerdem gibt es dort eine Physiotherapiepraxis, eine Kinderarztpraxis und eine Urologiepraxis. In der Straße gibt es auch eine bekannte Orthopädiepraxis. Diese Vielzahl an Angeboten sorgt für eine bequeme Versorgung innerhalb 5 Gehminuten.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung gelangen Sie über die Bundesstraße B8 oder die Autobahn A3 in nur etwa 12 Minuten nach Regensburg – ideal für Pendler oder für alle, die die Stadt schnell erreichen möchten. Der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr bietet zudem schnelle und bequeme Verbindungen in die Stadt.

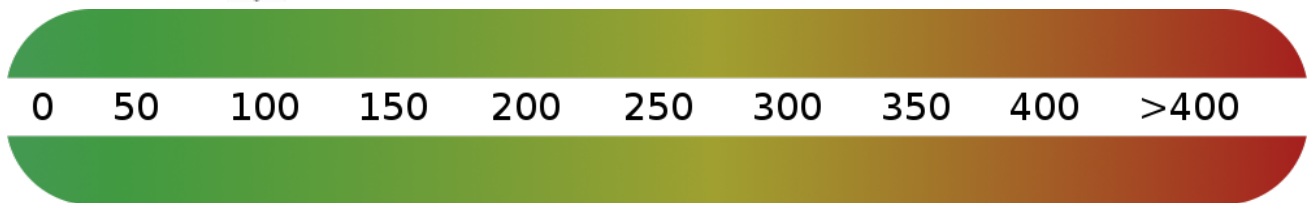
Diese Lage vereint entspanntes, naturnahes Wohnen mit der praktischen Nähe zur Stadt. Sie ist besonders geeignet für diejenigen, die Ruhe und Komfort schätzen, ohne auf eine hervorragende Anbindung und die Vorzüge städtischen Lebens verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohn - und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohn - und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie

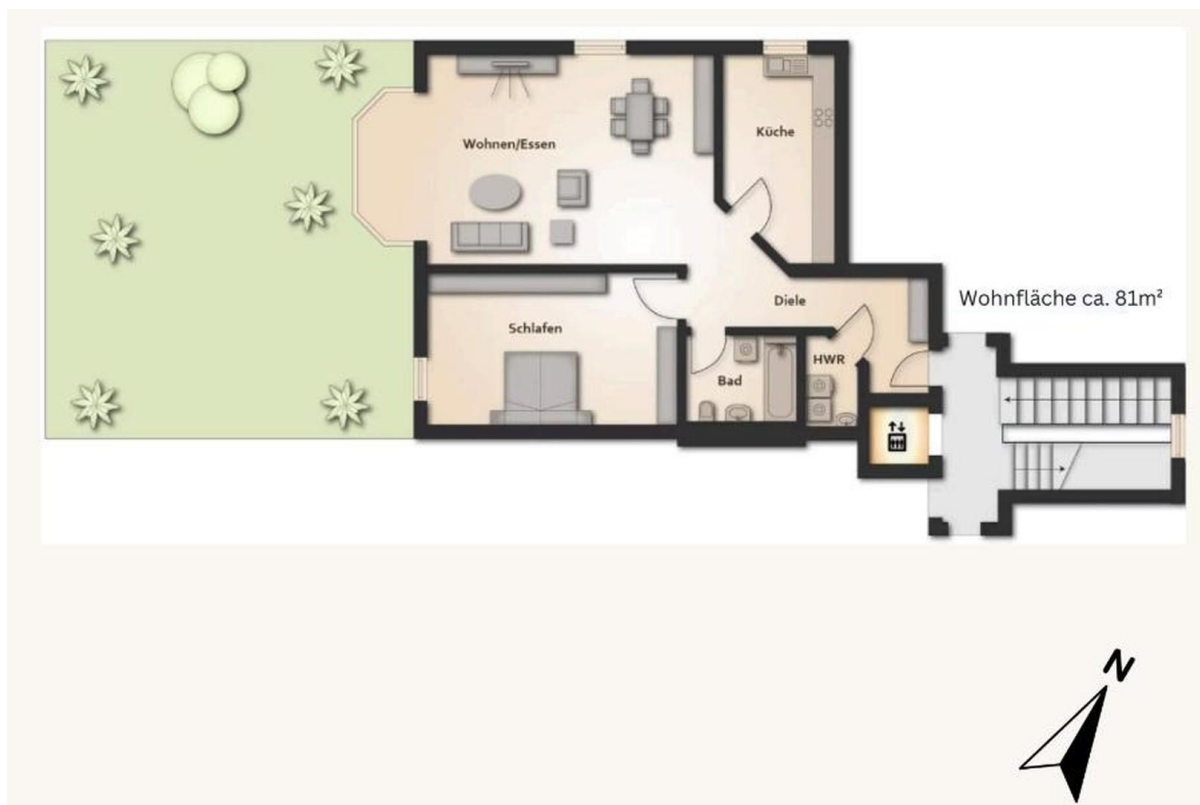


Küche



Schlafzimmer

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 Leseecke 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.

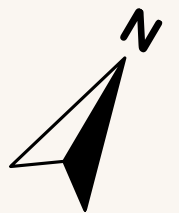


DAS GEBÄUDE

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