

# Exposé

## Wohnung in Nittendorf

**Bezugsfertig! Helle, moderne und lichtdurchflutete 2,5  
Zimmer Wohnung in bester Lage Nittendorf!**



Objekt-Nr. OM-318257

### Wohnung

Verkauf: **294.900 €**

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	80,87 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung in Nittendorf – Ruhiges Wohnen mit Blick ins Grüne\*\***

Diese modernisierte und lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 bietet stilvollen Wohnkomfort in direkter Nähe zum Bürgerpark Nittendorf. Hier wohnen Sie in einer ruhigen, grünen Umgebung, die Erholung und eine naturnahe Atmosphäre vereint.

Die Wohnung wurde sorgfältig renoviert und mit einem hochwertigen Vinylboden ausgestattet, der den Räumen eine elegante und stimmige Optik verleiht. Alle Wände und Decken wurden frisch verspachtelt, und die Türen inklusive Zargen erneuert. Die zweifach verglasten Kunststofffenster bieten gute Energieeffizienz und Schallsolierung.

Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert, einschließlich neuer Fliesen, Armaturen und komplett erneuerter Wasserleitungen. Auch die Elektrik wurde geprüft, mit E-Check versehen und auf den neuesten Stand gebracht – inklusive neuer Steckdosen, Lichtschalter und Sicherungen.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Wintergarten mit Südwest-Ausrichtung, der einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet und der ideale Ort ist, um die Ruhe zu genießen.

Die Wohnung wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt und erreicht die Energieeffizienzklasse C. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls im Angebot inklusive und befindet sich praktisch in der Nähe des Aufzugs. Zusätzliche Besucherparkplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung.

Die Lage bietet die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und guter Erreichbarkeit der Stadt. Regensburg liegt nur 12 Minuten entfernt – ideal für alle, die das Stadtleben und gleichzeitig eine ruhige, grüne Umgebung schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

## Lage

Diese Immobilie vereint ruhiges Wohnen mit erstklassiger Infrastruktur – ideal für Singles, kinderlose Paare oder alle, die eine entspannte Umgebung bevorzugen. Alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar: Nur fünf Gehminuten entfernt liegt ein neuer Edeka-Markt, der neben schnellen Einkaufsmöglichkeiten auch ein Dienstleistungszentrum bietet. Im selben Gebäudekomplex (Bernstein Center) befinden sich eine Osteopathiepraxis, ein Reisebüro, ein Fitnessstudio, ein Restaurant und ein Imbiss. Zusätzlich sind dort eine Physiotherapiepraxis, eine Kinderarztpraxis und eine Urologiepraxis angesiedelt, während eine bekannte Orthopädiepraxis in der gleichen Straße zu finden ist. Diese Vielzahl an Angeboten ermöglicht eine umfassende Versorgung in nächster Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Bundesstraße B8 oder die Autobahn A3 erreichen Sie Regensburg in etwa 12 Minuten – ideal für Berufspendler oder alle, die schnell in die Stadt möchten. Zudem sorgt der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr für bequeme Verbindungen ins Zentrum.

Hier genießen Sie naturnahes und entspanntes Wohnen mit direkter Stadtnähe – ideal für alle, die eine ruhige, komfortable Umgebung suchen und dennoch nicht auf eine erstklassige Anbindung und städtische Vorteile verzichten möchten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten



# Exposé - Galerie



Wohn - und Esszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

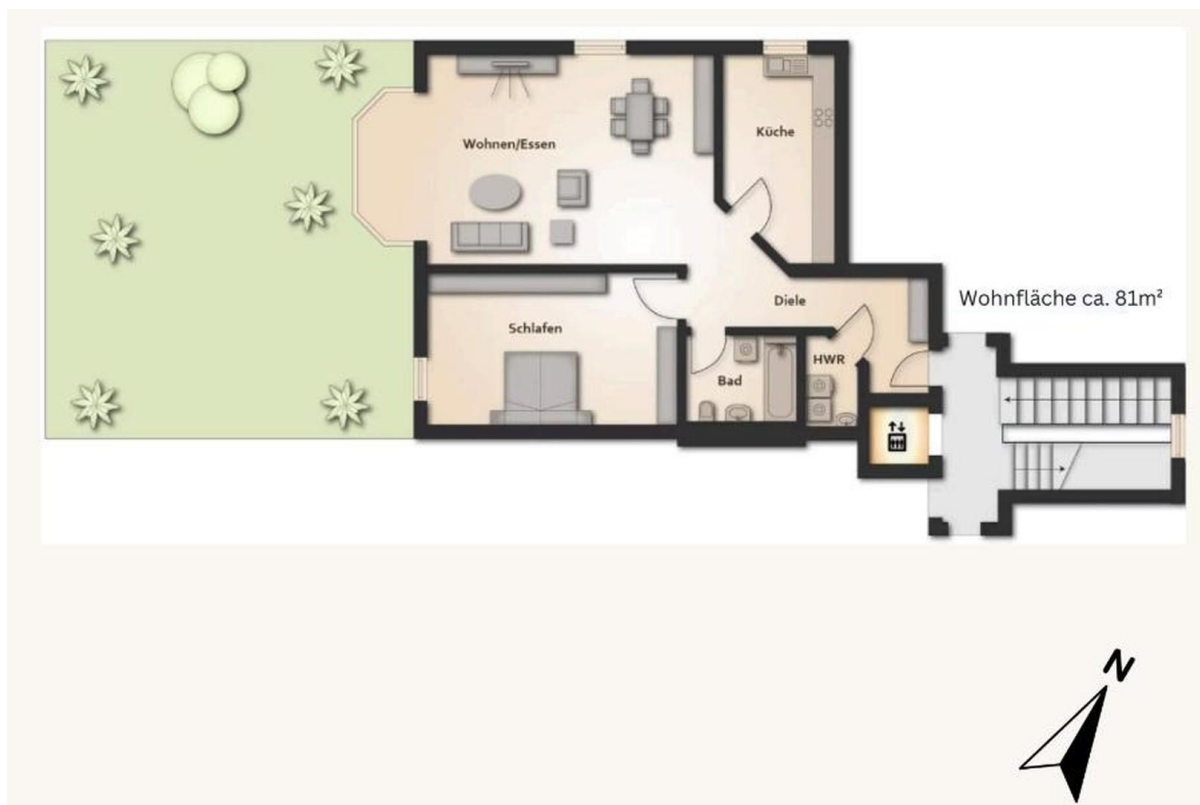


Küche



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# 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:



81m<sup>2</sup> 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.



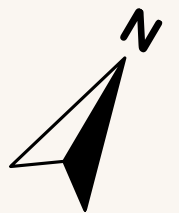
## DAS GEBÄUDE

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 81m<sup>2</sup>
- 1. O.G. mit Aufzug
- Bezugsfrei: ab sofort
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet
- Energieeffizienzklasse C (100 kWh/(m<sup>2</sup>.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](mailto:bernardino.immo@gmail.com)

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:  
+4917645926798

Lennart und Tatiane Bernardino