

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Nittendorf

### Gepflegtes MFH mit 5 Einheiten in Nittendorf



Objekt-Nr. **OM-327399**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **999.000 €**

Ansprechpartner:  
Anisia Medele

Labertalstr. 9  
93152 Nittendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.007,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	14,00	Garagen	2
Wohnfläche	415,33 m <sup>2</sup>	Stellplätze	7
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Im Zeitraum 2009/2010 wurde es umfassend energetisch saniert.

Im Jahr 2021 erhielt der Eingangsbereich zusammen mit dem Treppenhaus eine vollständige Renovierung. Das Objekt erfüllt den Energieeffizienzstandard 100.

Das Dach wurde 2011 komplett erneuert. Der linke Teil des Gebäudes, der drei Wohneinheiten umfasst, wurde um 1999 zu Wohnzwecken ausgebaut und modernisiert.

Im rechten Gebäudeteil befinden sich zwei Wohneinheiten, die 2019 einer Kernsanierung unterzogen wurden. Dabei wurden hochwertige Nobilia-Einbauküchen mit Markengeräten integriert.

Alle Wohneinheiten verfügen jeweils über einen eigenen Keller sowie einen Stellplatz oder eine Garage.

Eckdaten im Überblick:

- 5 Wohneinheiten
- voll vermietet für derzeit kalt 49.248,00,- Euro / Jahr
- Energetische Sanierung 2009 / 2010 auf KFW-Effizienzhaus 100
- Kernsanierung von 2 Wohneinheiten im Jahr 2019
- Entstehung/Umbau der restlichen 3 Wohneinheiten ca. 1999
- Umfassende Renovierung von Eingangsbereich, Treppenhaus und Keller
- 7 Stellplätze & 2 Garagen für zus. 100.000 Euro
- Balkone mit Südausrichtung
- große überdachte Dachterrasse bei Wohnung № 5
- großer Gemeinschaftsgarten

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in einer beliebten Wohngegend im Herzen von Nittendorf. Die Gemeinde besticht durch ihre Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ein Netto, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und der Grund- und Mittelschule Nittendorf, die nur wenige Minuten entfernt sind.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Nittendorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Regensburg und Nürnberg. Mit dem Auto erreichen Sie über die nahegelegene A3 die Stadt Regensburg in etwa 15 Minuten.

Freizeitliebhaber schätzen die Nähe zur Natur. Der Naabtal-Radweg sowie zahlreiche Wanderwege laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Die umliegenden Wälder und das nahegelegene Labertal bieten Erholung pur. Besonders attraktiv ist auch die Nähe zur

historischen Altstadt von Regensburg, einem UNESCO-Weltkulturerbe, die sowohl kulturelle als auch gastronomische Highlights bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

