Nittendorf

Réservé - Maison d'architecte avec un classement énergétique A+ dans un emplacement de choix – alliant design, tranquillité et nature !

CODE DU BIEN: 25119025



PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 197 m^2 • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1000 m^2

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25119025
Surface habitable	ca. 197 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2023
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.12.2033
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	14.6 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2022

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

La propriété





CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

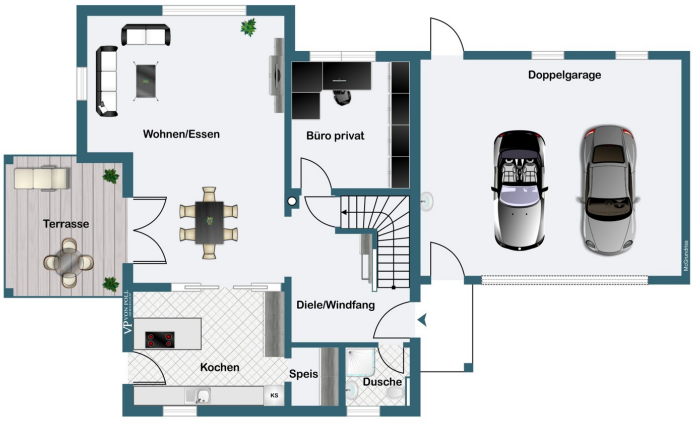
La propriété

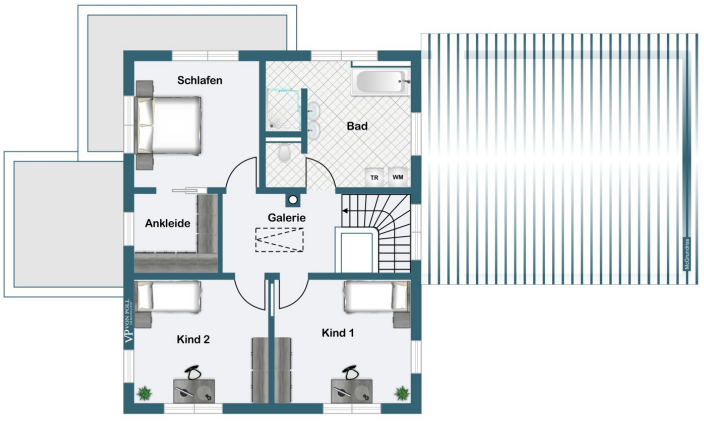


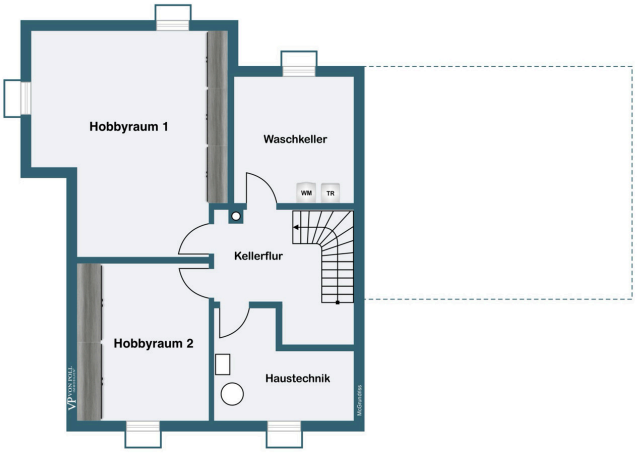


CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Plans d'étage

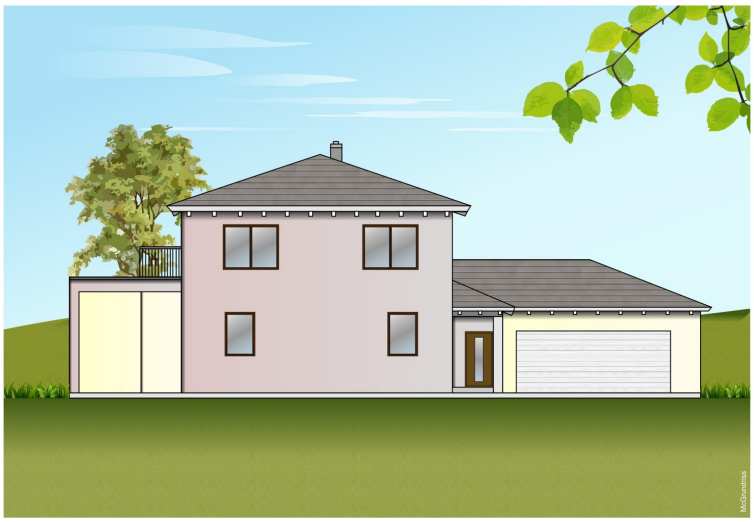


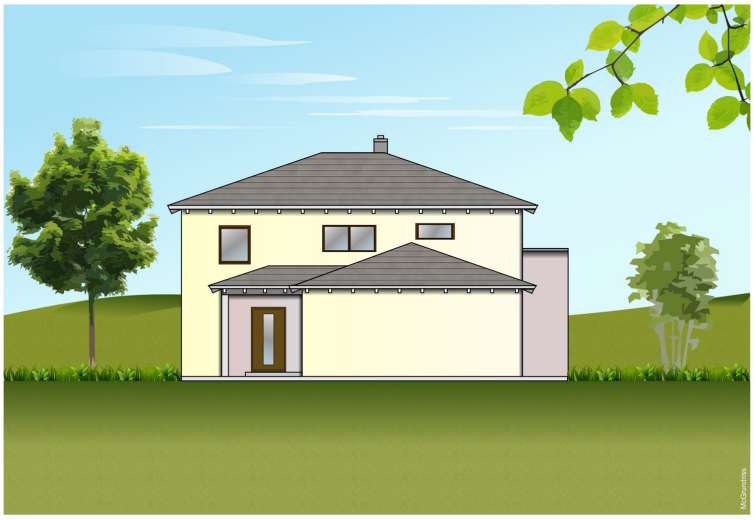


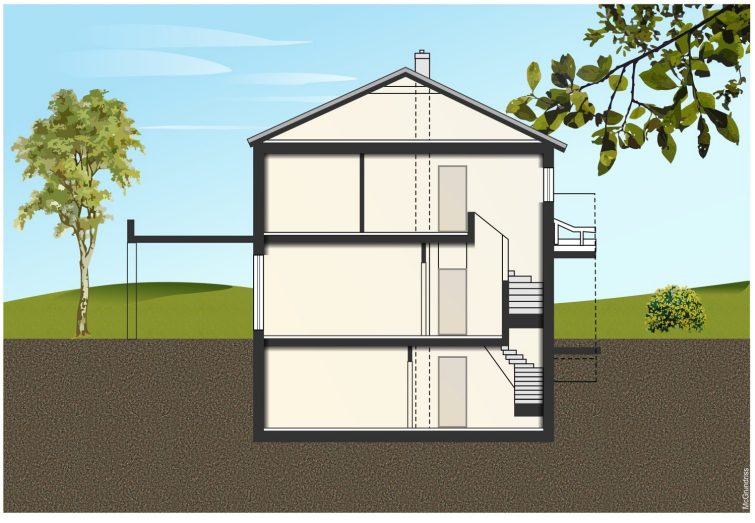

Hobbyraum 1
Waschkeller
WM
TR
Kellerflur
Hobbyraum 2
Haustechnik











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Une première impression

Willkommen in einem Zuhause, das nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch seine besondere Atmosphäre begeistert. Diese exklusive Architektenvilla am Rand von Nittendorf wurde 2023 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem neuwertigen Zustand – inklusive laufender Bauträger-Gewährleistung. Ein echtes Unikat, das durch Lage, Ausstattung und Energieeffizienz Maßstäbe setzt.

Bereits die Zufahrt über das großzügig gepflasterte Vorfeld zur großen Doppelgarage mit elektrischen Toren und eigener Werkstattfläche vermittelt den ersten Eindruck von Qualität und Großzügigkeit. Vor der Garage befinden sich zusätzliche Stellplätze – ideal für Gäste oder Familien mit mehreren Fahrzeugen. Die Immobilie liegt in ruhiger Alleinlage am Ende einer wenig befahrenen Anliegerstraße – mit weitem Blick über Felder, Wiesen und ein angrenzendes Naturschutzgebiet, das sich wie ein Gemälde in jede Fensteröffnung legt.

Wer Ruhe, Freiraum und moderne Eleganz sucht – und dennoch die Nähe zu Nittendorf, Pollenried und der Autobahn nicht missen will –, wird sich hier sofort zu Hause fühlen.

Wohnqualität, die berührt – Räume mit Weitblick und Herz:
Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit edlem Vinylparkett, klarer Linienführung und einem imposanten Panoramafenster, das den freien Blick in die Landschaft spektakulär inszeniert. Ob beim ersten Kaffee am Morgen oder bei einem Glas Rotwein am Abend – hier verschmelzen Innen und Außen auf elegante Weise.

An kalten Tagen lädt der stilvolle Kaminofen zu behaglichen Stunden im Warmen ein – der perfekte Rückzugsort für Winterabende mit Familie oder Freunden.

Für Hobbyköche & Genießer – die Küche als Herzstück:
Die offen gestaltete Küche ist ein wahres Highlight für alle, die das Kochen lieben – oder lieben lernen möchten: Hochwertige Markengeräte, durchdachte Einbauten und eine edle Arbeitsplatte aus Nero Assoluto setzen stilvolle Akzente. Die große Kochinsel bietet viel Platz zum Zubereiten, Anrichten oder für das gesellige Glas Wein beim gemeinsamen Kochen. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen äußerst praktischen Hauswirtschaftsraum, der direkt angrenzt – funktional, geräumig und bestens durchdacht.

Architektonisch stark – mit Gefühl fürs Detail:
Schon beim Betreten des Hauses fällt die großzügige Diele mit seitlich beleuchteter

Treppe auf – ein echter Blickfang, der den modernen Charakter des Hauses unterstreicht. Der Grundriss ist offen und klar, die Übergänge fließend. Jeder Raum wurde mit Liebe zum Detail gestaltet – hell, großzügig und gleichzeitig warm und einladend. Edle Vinyl-Parkettböden ziehen sich durch weite Teile des Hauses und sorgen für ein harmonisches, hochwertiges Wohngefühl.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei große Schlafzimmer, darunter ein Master-Schlafzimmer mit begehbarem Ankleidebereich und Zugang zum umlaufenden Balkon. Von hier aus schweift der Blick über Felder bis zum Horizont. Das stilvolle Familienbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Tageslicht bietet Komfort auf höchstem Niveau – selbst beim Zähneputzen blickt man hier ins Grüne.

Wellness zu Hause – das stilvolle Badezimmer:
Auch das Badezimmer dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Es vereint Funktionalität mit Eleganz und bietet auf großzügiger Fläche einen begehbaren, offen gestalteten Duschbereich, der mit Feinsteinzeug in edlem Fliesendekor ausgekleidet ist – stilvoll, pflegeleicht und angenehm unter den Füßen. Die raumhohen Fliesen in Naturtönen schaffen ein harmonisches, beruhigendes Ambiente – wie in einem Boutique-Hotel.

Ein formschönes Doppelwaschbecken mit hochwertigem Waschtischunterschrank und großem Spiegel bietet viel Platz für den Start in den Tag zu zweit. Dazu eine komfortable Badewanne mit Aussicht auf den Garten – perfekt für entspannte Abende bei Kerzenschein. Das Badezimmer ist durch das große Fenster lichtdurchflutet und bietet einen herrlichen Blick ins Grüne – hier trifft Design auf Natur. Alle Armaturen sind modern, hochwertig und geschmackvoll gewählt. Die harmonische Kombination aus warmen Farben, klaren Linien und hochwertigen Materialien macht diesen Raum zu einer echten Wohlfühloase.

Viel Raum für Ideen – das Untergeschoss mit Möglichkeiten:

Im voll unterkellerten Haus befinden sich zwei außergewöhnlich große Hobbyräume, die nicht nur als Lager oder Fitnessbereich dienen – sondern echtes Potenzial bieten: ein Heimkino? Ein Atelier? Ein Musikraum oder ein Ort für Teenager mit eigenem Rückzugsbereich? Alles ist möglich. Tageslicht, Fußbodenheiizung in einer der Hobbyräume und hochwertige Ausstattung machen diese Räume zu vollwertigen Flächen mit viel Spielraum für Ihre Lebensentwürfe.

Ein Garten zum Verlieben – für Familien, Genießer und Gärtner:

Das rund 1.000 m² große Grundstück ist ein Paradies für Kinder und Erwachsene zugleich. Der umlaufende Garten bietet viel Platz zum Toben, Spielen oder einfach zum Abschalten. Ein großes Trampolin, Blumenbeete, liebevoll angelegte Rasenflächen – hier findet jede Generation ihren Platz. Für Hobbygärtner ist ausreichend Raum zur kreativen Entfaltung: Gemüsebeete, Obstbäume, ein kleines Gewächshaus – der Traum vom eigenen Garten wird hier Realität.

Die große, überdachte Terrasse mit edlem Feinsteinzeug ist der perfekte Ort für lange Sommerabende. Ob gemütliches Frühstück im Freien, Grillabend mit Freunden oder

ruhige Lesestunde mit Blick ins Grüne – dieser Platz wird schnell zum Lieblingsort des Hauses.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 20.07.2025 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Détails des commodités

Ruhige Alleinlage in Pollenried, Ortsteil von Nittendorf
Direkter Blick ins Naturschutzgebiet und auf weite Felder
Nur wenige Minuten nach Nittendorf & Pollenried mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Apotheke, Ärzten etc.
Sehr gute Anbindung an die A3 Richtung Regensburg & Nürnberg. Der Bahnhof Nittendorf in kurzer Fahrzeit erreichbar
Objektart & Bauweise:
- Freistehendes Architektenhaus, Baujahr 2023
- Massivbauweise mit hochwertiger Dämmung
- Ca. 197 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Ca. 1.000 m² Grundstück in ruhiger Randlage
- Neuwertiger Zustand mit aktiver Bauträger-Gewährleistung
Ausstattung & Highlights:
- Großzügiger Wohn-Essbereich mit Panoramafenster & Kaminofen
- Designküche mit Marken-Einbaugeräten und Nero-Assoluto-Arbeitsplatte
- Geräumige Diele mit LED-beleuchteter Treppe
- Hochwertige Vinyl-Parkettböden in den Wohnräumen
- Wellness-Badezimmer mit begehbarer Dusche, Badewanne & Feinsteinzeug
- Master-Schlafzimmer mit begehbarer Ankleide und Balkonzugang
- Zwei große Hobbyräume (teilweise Fußbodenheizung) im Untergeschoss
- Überdachte Terrasse mit Feinsteinzeug und weitläufiger Garten mit Trampolin
- Große Doppelgarage mit Werkstattbereich und mehreren Stellplätzen davor
Energiewerte & Technik:
- Besser als KfW 55 – mit einem Energiebedarf von nur 14,6 kWh/(m²·a) enstspricht KFW 40n und setzt Maßstäbe in Effizienz und Nachhaltigkeit.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Endenergiebedarf: nur 14,6 kWh/m²·a
- Netzwerkverkabelung, elektrische Rollläden, LED-Beleuchtung
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 20.07.2025 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Tout sur l'emplacement

Lage & Umgebung – Naturidyll mit perfekter Anbindung
Dieses Architektenhaus liegt in der Alois-Riedl-Straße in Pollenried, einem charmanten Ortsteil der Marktgemeinde Nittendorf im Landkreis Regensburg. Die Lage ist einzigartig: Direkt am Naturschutzgebiet, mit weitem Blick über Felder und Wiesen, beginnt die Natur hier buchstäblich vor der Haustür. Spaziergänge bei Sonnenaufgang, Fahrradtouren entlang sanfter Hügellandschaften oder einfach die Ruhe am Feierabend genießen – all das gehört hier zum Alltag.

Und dennoch: Trotz dieser herrlich ruhigen Alleinlage sind Sie hervorragend angebunden. In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Nittendorf, das mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Apotheken, Ärzten, Banken und Supermärkten alles bietet, was das tägliche Leben angenehm macht. Auch weiterführende Schulen und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar – von Reitställen über Sportvereine bis hin zu idyllischen Wanderwegen in der Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Über den nur wenige Kilometer entfernten Autobahnanschluss A3 (Regensburg–Nürnberg) sind Sie in ca. 15 Minuten in der Regensburger Altstadt – ideal für Pendler, Berufstätige oder alle, die urbanes Flair mit naturnahem Wohnen verbinden möchten. Auch der Bahnhof Nittendorf ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Regensburg und Neumarkt.

In Pollenried selbst profitieren Sie von der ruhigen, dörflich geprägten Atmosphäre mit freundlicher Nachbarschaft, regionalen Angeboten wie Hofläden und Bäckereien, einer Kapelle und charmanten Spazierwegen. Hier kennt man sich noch, grüßt sich, lebt entschleunigt – aber mit allem Komfort im direkten Umfeld.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 20.07.2025 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2033.
Endenergiebedarf beträgt 14.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 25119025 - 93152 Nittendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com