Nittenau

Historische Hofer Mühle Denkmalgeschütztes Wohnerlebnis mit einzigartiger Atmosphäre

Objektnummer: 26201095



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 6550 m²

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26201095
Wohnfläche	ca. 153 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1640
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	89.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie



www.von-poll.com



Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

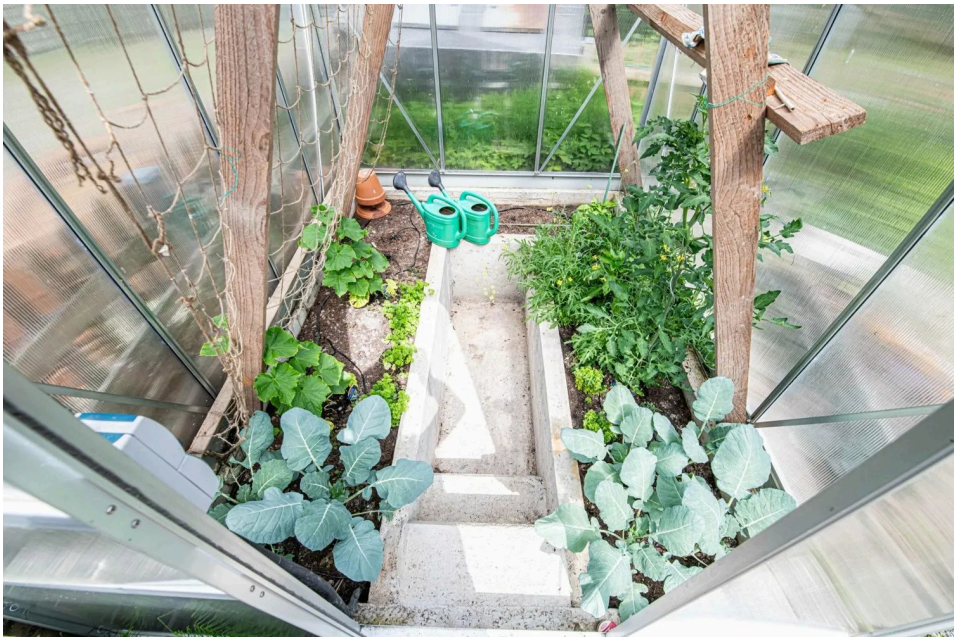
Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

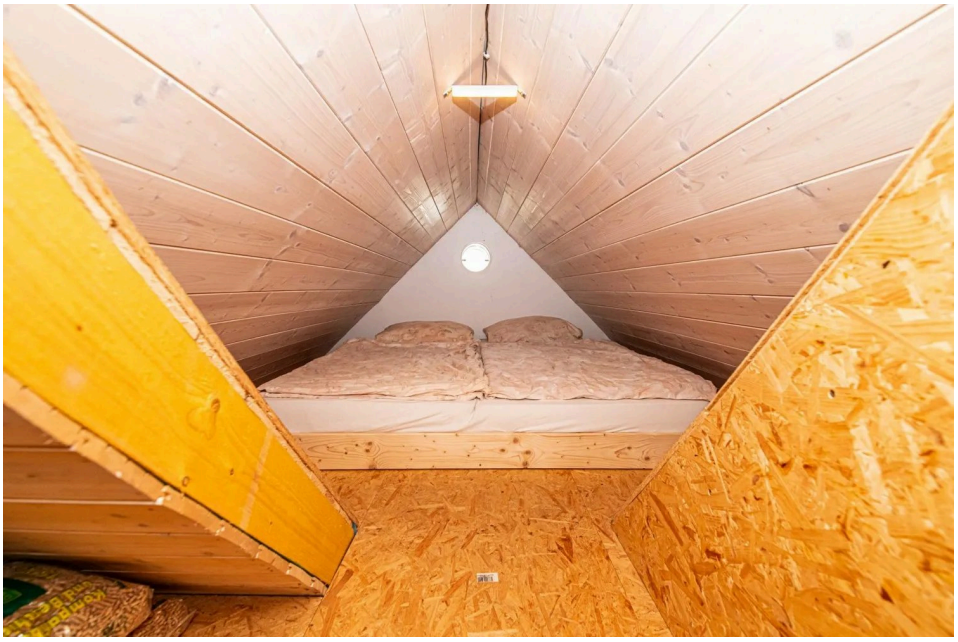
Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

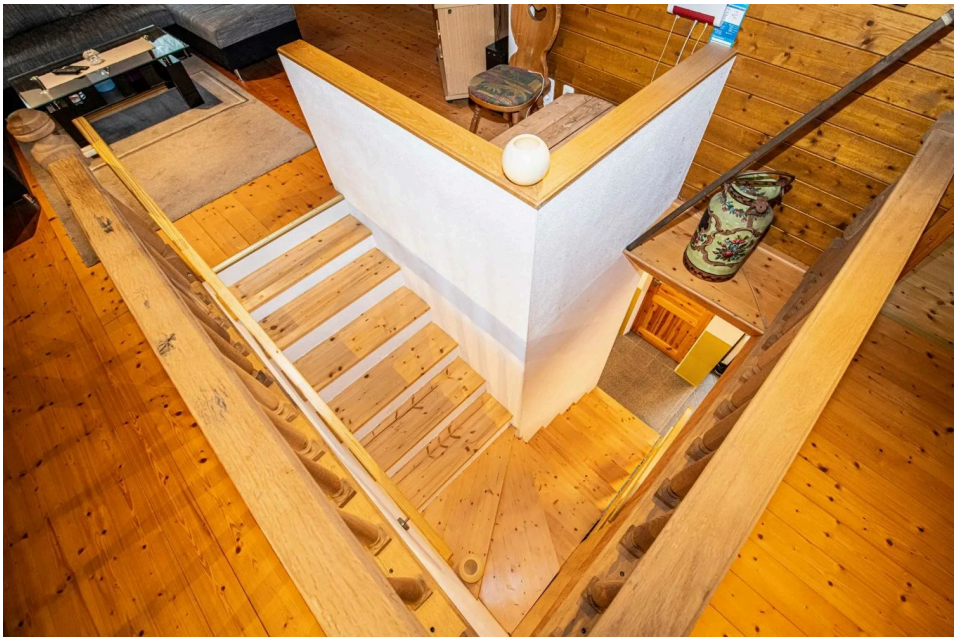
Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Ein erster Eindruck

Ein erster Eindruck:
Ein Anwesen wie dieses findet man nur selten: Die historische Hofer Mühle aus dem Jahr 1640 verbindet den unverwechselbaren Charakter eines jahrhundertealten Gebäudes mit großzügigem Wohnen und einem außergewöhnlichen Grundstück von ca. 6.550 m².
Das freistehende Landhaus verfügt über ca. 153 m² Wohnfläche und bietet mit seiner traditionellen Architektur, viel Holz und liebevoll erhaltenen Details eine besondere Wohnatmosphäre. Das historische Anwesen der ehemaligen Hofer Mühle aus dem Jahr 1640 steht unter Denkmalschutz und bewahrt damit einen besonderen Teil regionaler Bau- und Kulturgeschichte.
Bereits beim Betreten des Hauses wird der ursprüngliche Charakter der ehemaligen Mühle spürbar. Im Erdgeschoss bildet die großzügige, offene Landhausküche mit Essbereich das Herzstück des Hauses. Ein großer Kachelofen sorgt hier für behagliche Wärme und unterstreicht das besondere Ambiente. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einen Waschraum, Heizraum sowie praktische Abstellmöglichkeiten.
Über eine offene Holztreppe gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Der großzügige Wohnbereich mit sichtbarem Dachstuhl und Holzbalken vermittelt ein beeindruckendes Raumgefühl. Ein Pelletofen ergänzt die gemütliche Atmosphäre. Darüber hinaus stehen ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Büro sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche zur Verfügung. Zusätzliche Schlafmöglichkeiten befinden sich direkt unter dem Dach.
Auch technisch wurde das historische Anwesen in den vergangenen Jahren weiterentwickelt. Im Zuge umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Wasser- und Stromleitungen erneuert. Später folgten ein neuer Kachelofen sowie die Dämmung des Daches und die Erneuerung der Zentralheizung.
Ein weiteres Highlight ist das weitläufige Grundstück mit ca. 6.550 m². Großzügige Grün- und Gartenflächen, Gewächshaus, alter Baumbestand und weitere Außenflächen schaffen ein Anwesen mit viel Platz und vielfältigen Möglichkeiten. Zwei Carportstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.
Ein historischer Erdkeller ergänzt den besonderen Charakter der ehemaligen Mühle und erinnert bis heute an die ursprüngliche Nutzung und Geschichte des Anwesens.
Die Hofer Mühle ist damit weit mehr als ein klassisches Landhaus: Sie bietet Geschichte, Charakter, Natur und großzügiges Wohnen in einer außergewöhnlichen Kombination.
Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Anwesen bei einer persönlichen Besichtigung und lassen Sie die einzigartige Atmosphäre der historischen Hofer Mühle selbst erleben.

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Ausstattung und Details

Historie & Charakter
Historische Hofer Mühle aus dem Jahr 1640
Denkmalgeschütztes Anwesen
Großzügiges Grundstück mit ca. 6.550 m²
Historischer Erdkeller
Sichtbarer Dachstuhl und Holzbalken
Massive Bauweise
Zustand: gepflegt
Dielen- und Fliesenböden
Holzfenster mit Doppelverglasung
Zwei Carportstellplätze
Modernisierungen
ca. 2000: Erneuerung der Wasser- und Stromleitungen
2010: Einbau eines neuen Kachelofens
2016: Dämmung des Daches
2016: Erneuerung der Zentralheizung
Hinweis zum Denkmalschutz
Das historische Anwesen steht unter Denkmalschutz. Art und Umfang des Schutzes sowie daraus resultierende Anforderungen an bauliche Veränderungen sind anhand der einschlägigen Denkmalunterlagen und mit den zuständigen Behörden zu prüfen.

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Alles zum Standort

Die hervorragende Lage im Herzen der Oberpfalz macht Nittenau besonders interessant. Nittenau ist eine Kleinstadt im Regental zwischen den südlichen Ausläufern des Bayerischen Waldes und dem Oberpfälzer Jura. Der Fluss Regen prägt das Stadtgebiet, das zur Urlaubsregion Oberpfälzer Seenland gehört.
Die örtliche Infrastruktur bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Bäcker, Metzger, Arztpraxen, Rehazentrum, Seniorenresidenz, Kindergärten, Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium, Sportstätten und Freibad.
Durch die Anbindung zwischen der B16 und der A93 ist Regensburg mit dem Auto gut erreichbar. Auch Schwandorf, Roding und Cham liegen in erreichbarer Entfernung.

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26201095 - 93149 Nittenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com