



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Einmalige Gelegenheit - Wohnhaus mit einzigartigem Gartengrundstück in Schönhofen



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_883	<b>Datum:</b>	24.06.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Ort:</b>	93152 Nittendorf / Schönhofen	<b>Wohnfläche:</b>	291,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	5.833,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	4,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	1.299.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	----------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-04-22
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2000
<b>Wertklasse:</b>	C	<b>Befuerung:</b>	Alternativ
<b>Primärer Energieträger:</b>	HOLZ	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	104.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Regensburg	<b>Name:</b>	Matthias Schmid
<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b>	+49 157 54094597	<b>E-Mail:</b>	matthias.schmid@kensington-international.com
<b>www:</b>	<a href="https://kensington-regensburg.de">https://kensington-regensburg.de</a>		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Schönhofen, einem idyllischen Ortsteil von Nittendorf im Landkreis Regensburg!

Diese Immobilie zeichnet sich durch ihre einzigartige Lage am Südhang mit unverbaubarem Weitblick und Aussicht auf die beeindruckenden Felswände von Schönhofen aus. Hier wohnen Sie inmitten der Natur und genießen eine ruhige Umgebung direkt vor Ihrer Haustür.

Das weitläufige Grundstück erstreckt sich über ca. 5.833 m<sup>2</sup> und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Ihre persönlichen Bedürfnisse und Ideen.

Die gesamte Grundstücksfläche setzt sich dabei aus drei anliegenden Parzellen zusammen, wovon ca. 587 m<sup>2</sup> „Wohnbaufläche“ und ca. 5246 m<sup>2</sup> „Landwirtschaftliche Betriebsfläche / vegetationslose Fläche“ sind.

Im großzügigen Gartengrundstück, welches an das Wohnhaus angrenzt, befinden sich eine Scheune mit zwei Etagen, ein Holzlager, ein Erdkeller sowie eine große Wiese mit eigenem Obstbaumbestand. Zu den Besonderheiten des Grundstücks zählen:

- Eigener Obstbaumgarten: Mit Nuss-, Apfel-, Birn- und Zwetschgenbäumen
- Erdkeller mit Ziegelgewölbe: Ideal nutzbar als Weinkeller
- 7000-Liter-Regenwasserzisterne: Zur Bewässerung des Gartens
- Kleintiergehege neben dem Wohnhaus: Perfekt für Haustierliebhaber
- Separater Werkstattschuppen und Holzlege: Optimal für Hobbyhandwerker
- Scheune auf zwei Etagen: Mit Lagerfläche und Stellplatz für Anhänger / Traktor
- Haltung von Pferden grundsätzlich möglich

Das Wohnhaus bietet drei Etagen, welche auch als abgeschlossene Wohneinheiten genutzt werden können. Im Untergeschoss (ca. 110 m<sup>2</sup>) erwartet Sie ein Abstellraum, ein Badezimmer, ein offener Wohn- und Essbereich und ein Schlafzimmer mit angrenzendem Wintergarten und Terrasse.

Das Erdgeschoss (ca. 87 m<sup>2</sup>) bietet Ihnen ein Schlafzimmer, einen kleinen Abstellraum, ein Badezimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich und eine großzügige Südterrasse.

Im Dachgeschoss (ca. 94 m<sup>2</sup>) finden Sie aktuell ein eigenes Badezimmer, ein Kinderzimmer mit angrenzendem Spielzimmer und einen Wohn- und Essbereich der auch als Kinderzimmer genutzt werden kann. Außerdem befindet sich im Norden und im Süden des Dachgeschosses jeweils ein kleiner Balkon.

Alle drei Etagen sind grundsätzlich in einem gepflegten Zustand. Renovierungen und Modernisierungen können Sie nach Ihrem persönlichen Empfinden umsetzen.

Das Wohnhaus bietet zahlreiche Highlights und Ausstattungsmerkmale, welche gehobenen Wohnkomfort garantieren. Dazu zählen:

- Großzügige Sonnenterrasse im Erdgeschoss: Ideal für sonnige Nachmittage und gemütliche Abende

- Beheizter Jacuzzi im Garten: Für entspannte Stunden im Freien
- Sonniger Kaltwintergarten im Untergeschoss: Perfekt für Pflanzenliebhaber und als zusätzlicher Wohnraum
- Fenster doppelverglast im gesamten Haus: Für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Neue PV-Anlage mit Speicher (10 kW): Für nachhaltige Energieversorgung
- Solarthermie für Warmwasser: Umweltfreundlich und kostensparend
- Fußbodenheizung in allen Badezimmern: Für zusätzlichen Komfort
- Zusätzlicher Holzofen auf jeder Etage: Für eine gemütliche Atmosphäre in den kalten Monaten
- Ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung / Teilvermietung

Diese Immobilie bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnenerlebnis in einer traumhaften Lage. Das weitläufige Grundstück mit dem Ausblick auf die Felswände von Schönhofen ist einmalig! Die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und die Ausstattungsmerkmale machen dieses Haus zu einem besonderen Juwel. Erleben Sie naturnahes Wohnen mit modernem Komfort und zahlreichen Annehmlichkeiten, die keine Wünsche offenlassen. Hier finden Sie Ihr neues Zuhause, das Ihnen Lebensqualität und Erholung pur bietet.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich in der malerischen Ortschaft Schönhofen, einem Ortsteil der Marktgemeinde Nittendorf im Landkreis Regensburg, Bayern. Diese attraktive Lage verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und bietet eine hervorragende Lebensqualität.

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von einer idyllischen Landschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einlädt. Die nahegelegenen Wälder und Wiesen bieten zahlreiche Erholungsmöglichkeiten und sind ideal für Naturliebhaber. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Blick auf die markanten Felswände von Schönhofen, die nicht nur Kletterer, sondern auch Naturliebhaber und Wanderer begeistern.

Schönhofen ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B8 ist schnell erreichbar und führt direkt nach Regensburg, welches nur etwa 15 Kilometer entfernt liegt. Über die Autobahn A3, die ebenfalls in kurzer Fahrzeit erreichbar ist, sind auch die Städte Nürnberg und Passau gut angebunden.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen nach Nittendorf und Regensburg. Der Bahnhof in Etterzhausen und Undorf ist ebenfalls nicht weit entfernt und bietet weitere Möglichkeiten, schnell und bequem in die Umgebung zu gelangen.

In Nittendorf, nur wenige Minuten mit dem Auto entfernt, finden Sie verschiedene Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Wochenmärkte mit frischen regionalen Produkten.

Schönhofen und die umliegenden Gemeinden bieten eine gute Auswahl an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. In Nittendorf gibt es zudem mehrere Kindertagesstätten, die eine hervorragende Betreuung für die Kleinsten bieten.

Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus in Regensburg gewährleistet. Zudem gibt es in Nittendorf mehrere Fachärzte und Gesundheitseinrichtungen.

Die Region bietet vielfältige Freizeitaktivitäten. Wander- und Radwege, Reitmöglichkeiten und zahlreiche Sportvereine sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Der nahegelegene Golfplatz in Sinzing ist ein Highlight für Golfliebhaber.

Die Lage der Immobilie bietet somit eine perfekte Balance zwischen ruhigem Landleben und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Sie profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer malerischen Umgebung, die hohen Wohnkomfort und Lebensqualität garantiert.

## **Ausstattung:**

---

- EINZIGARTIGE LAGE IN SCHÖNHOFEN
- UNVERBAUBARER WEITBLICK AM SÜDHANG
- NAHERHOLUNG VOR DER HAUSTÜRE + BLICK AUF DIE FELSWÄNDE
- WEITLÄUFIGES GRUNDSTÜCK (5833 m<sup>2</sup>)
- VIELE GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN
- EIGENER OBSTBAUMGARTEN (NUSS / APFEL / BIRNE / ZWETSCHGE)
- ERDKELLER MIT ZIEGELGEWÖLBE NUTZBAR ALS WEINKELLER
- 7000 LITER REGENWASSERZISTERNE
- KLEINTIERGEHEGE
- SEPARATER WERKSTATTSCHUPPEN UND HOLZLEGE
- SCHEUNE AUF ZWEI ETAGEN (LAGERFLÄCHE + STELLPLATZ FÜR ANHÄNGER / TRAKTOR)
- NEUE PV-ANLAGE MIT SPEICHER (10 KW)
- 3 DREI ABGESCHLOSSENE WOHNEINHEITEN MÖGLICH
- SONNIGER KALTWINTERGARTEN
- ZENTRALE HOLZOFENHEIZUNG (2000)
- TEILWEISE NEUE ELEKTRIK (NEUE SICHERUNGEN + ZÄHLER IM UG )
- GROßZÜGIGE SONNENTERRASSE IM EG

- FENSTER DOPPELTERVERGLAST IM GESAMTEN HAUS
- SOLARTHERMIE FÜR WARMWASSER
- FUßBODENHEIZUNG IN ALLEN BADEZIMMERN
- ZUSÄTZLICHER HOLZOFEN AUF JEDER ETAGE
- BEHEITZER JACUZZI IM GARTEN

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Matthias Schmid - 0157 540 945 97

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

# Bilder

Übersicht Grundstück



Ansicht Süden



Vogelperspektive Wohnhaus



UG Küche + Essbereich



UG Wohnzimmer



UG Schlafzimmer



UG Badezimmer



UG Terrasse



EG Wohnzimmer



EG Terrasse





DG Küche + Essbereich



DG Balkon



Scheune UG



Obstgarten



Erdkeller



Weitere Informationen

**MEHR DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder erhalten Sie gern auf Anfrage oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
FINANZ · PROJEKTREISE INTERNATIONAL

Tippgeber!



**TIPPGEBER  
WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber  
& sichern Sie sich attraktive Prämien!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International